



**RELATÓRIO 3B:**  
**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA**  
**ÁREA DE REABILITAÇÃO**  
**URBANA DE SÃO MIGUEL DE ACHA**

PR-02720 | MARÇO 2016

concelho de

**IDANHA-A-NOVA**  
**Reabilitação Urbana**



Sociedade Portuguesa de Inovação

concelho de

# IDANHA-A-NOVA

## Reabilitação Urbana

**RELATÓRIO 3B:**

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE  
REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO MIGUEL DE ACHA**

PR-02720 | MARÇO 2016



Sociedade Portuguesa de Inovação

# ÍNDICE

1	Enquadramento do trabalho.....	2
1.1	Enquadramento e objetivos do trabalho.....	2
1.2	Metodologia .....	3
1.3	Estrutura do relatório .....	5
2	Introdução .....	7
2.1	Pressupostos para a delimitação da ARU .....	7
2.2	Enquadramento legal .....	8
2.3	Enquadramento territorial .....	10
2.3.1	Enquadramento regional e sub-regional.....	10
2.3.2	Breve retrato do concelho de Idanha-a-Nova.....	15
3	ARU de São Miguel de Acha .....	29
3.1	O aglomerado urbano de São Miguel de Acha .....	29
3.2	Delimitação territorial da ARU.....	34
3.3	Objetivos estratégicos .....	38
3.4	Caraterização e diagnóstico .....	40
4	Quadro de benefícios fiscais .....	51
4.1	Benefícios fiscais .....	51
4.1.1	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património .....	51
4.1.2	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....	52
4.1.3	Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação .....	54

4.2	Outros estímulos à reabilitação urbana .....	56
4.2.1	Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros .....	56
4.2.2	Potenciais medidas a adotar pelo Município .....	57

## ANEXOS – PEÇAS DESENHADAS

01. Proposta de delimitação da ARU de São Miguel de Acha sobre base topográfica
02. Proposta de delimitação da ARU de São Miguel de Acha sobre ortofotomapa

## Índice de figuras

Figura 1. Metodologia proposta.....	5
Figura 2. NUTS III da região Centro de Portugal .....	10
Figura 3. Enquadramento Territorial do Concelho de Idanha-a-Nova .....	11
Figura 4. Enquadramento local.....	12
Figura 5. Sistema Urbano e acessibilidades em Portugal Continental .....	13
Figura 6. Síntese do Sistema Urbano do PROT-Centro .....	14
Figura 7. Mapa hipsométrico do concelho de Idanha-a-Nova .....	16
Figura 8. Unidades de paisagem.....	17
Figura 9. Unidade de paisagem de Castelo Branco – Penamacor – Idanha – vista da elevação de Monsanto .....	18
Figura 10. Sistema Urbano do concelho de Idanha-a-Nova.....	20
Figura 11. População residente nos concelhos da sub-região da Beira Baixa, em 2001 e 2011 ...	21
Figura 12. População residente por nível de escolaridade, em 2011 .....	22
Figura 13. Proporção da população empregada por setor, em 2011 .....	22
Figura 14. Rede Rodoviária do concelho de Idanha-a-Nova.....	24
Figura 15. Proporção de consumo de energia elétrica por tipo de consumo, em 2013.....	28
Figura 16. Enquadramento concelhio de São Miguel de Acha.....	29
Figura 17. EN233, São Miguel de Acha .....	30
Figura 18. Núcleo histórico de São Miguel de Acha – Edifícios em ruína .....	31
Figura 19. Bairro do Chão do Castanheiro .....	31
Figura 20. Parque Infantil localizado no Bairro Chão do Castanheiro .....	32

Figura 21. Delimitação da ARU de São Miguel de Acha.....	34
Figura 22. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel de Acha em ortofotomapa .....	37
Figura 23. Rua do Cais, São Miguel de Acha.....	39
Figura 24. Identificação das Unidades Territoriais de Caracterização (UT) .....	40
Figura 25. Síntese do diagnóstico ao território da ARU. ....	50

## Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. ....	47
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011. ....	47
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011. ....	47
Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011. ....	48
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.....	48
Tabela 6. Data de construção dos edifícios. ....	48
Tabela 7. Tipologias dos edifícios.....	49
Tabela 8. Tipologias de alojamentos. ....	49



## Lista de Siglas e Acrónimos

ARBI - Associação de Regantes e Beneficiários de Idanha-a-Nova

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CAE - Classificação portuguesa de atividades comerciais

CCDR-C - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

CM - Câmara Municipal de Idanha-a-Nova

DGOTDU - Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

DGPC - Direção Geral do Património Cultural

DOP - Denominação de Origem Protegida

EN - Estrada Nacional

ERSAR - Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos

ETAR - Estação de tratamento de águas

ETAR - Estação de tratamento de águas residuais

FENAREG - Federação Nacional de Regantes de Portugal

GR - Grande Rota

IC - Itinerário Complementar

IFRRU - Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IGP - Indicação Geográfica Protegida

INE - Instituto nacional de Estatística, I.P.

INSAAR - Inventário Nacional de Sistemas de Abastecimento de Água e de Águas Residuais

IP - Itinerário Principal

IRC - Imposto sobre o Rendimentos das pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o rendimento singular

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

NUT - Nomenclatura da Unidade Territorial

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PME - Pequenas e médias empresas

PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

PNTI - Parque Natural do Tejo Internacional

PNTI - Parque Natural do Tejo Internacional

POPNTI - Plano de Ordenamento do Parque Natural do Tejo Internacional (POPNTI)

POR Centro - Programa Operacional da Região Centro

PR - Pequena Rota

PRN 2000 - Plano Rodoviário Nacional

PROT-Centro - Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro

RCM - Reunião de Concelho de Ministros

REEE - Resíduos de Equipamentos Elétricos e Eletrónicos

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RPDM - Revisão do Plano Diretor Municipal

RQA - Rede de Qualidade de Água

RSU – Resíduos Sólidos Urbanos

UP – Unidade de Paisagem

SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação

UT – Unidade Territorial

SWOT – Strengths, weaknesses,  
Opportunities and Threats

VALNOR - Valorização e Tratamento de  
Resíduos Sólidos do Norte Alentejano, S.A.



# 1 ENQUADRAMENTO DO TRABALHO

## 1.1 Enquadramento e objetivos do trabalho

O Município de Idanha-a-Nova tem feito um reconhecido esforço de atração de população e de atividades para o seu concelho e de melhoria das condições de vida dos seus habitantes, tendo delineado uma forte estratégia de médio e longo prazo, com projetos e iniciativas inovadoras e diferenciadoras, que integram a Estratégia 2015-2025. Esta estratégia identifica quatro áreas de intervenção ou macro projetos complementares:

- **Idanha Green Valley** tem como objetivo primordial posicionar o município como centro de conhecimento e inovação no que concerne a assuntos relacionados com o campo, sendo primordial mapear, captar e impulsionar o desenvolvimento de projetos, empreendedores e empresas associadas à inovação e diferenciação do território rural e das suas componentes. Assim, irá ser potenciado o desenvolvimento do tecido empresarial, a criação de postos de trabalho e o desenvolvimento da região.
- **Idanha Vive** tem como foco a criação de condições para atrair e receber pessoas (talento externo, interno e da diáspora), centrando-se, por isso, na implementação de projetos de promoção do concelho junto dos públicos-alvo, facilitação do processo de mudança de habitação (aluguer ou compra) e sensibilização para o valor real do campo e o ativo que é a ruralidade.
- **Idanha Experimenta** engloba o desenvolvimento de projetos que permitam e incentivem a experimentação do modo de vida existente em Idanha-a-Nova, que deem a conhecer Idanha, permitindo que os interessados em viver no concelho, testem o seu dia-a-dia antes de tomar a decisão de mudar com a sua família ou empresa. Inserem-se nesta área, entre vários, o Programa Estratégico de Mapeamento do Património, que engloba o estudo do parque habitacional nos núcleos históricos, aldeias e bairros sociais, o Programa Estratégico de Turismo Rural e Ações de Promoção da Gastronomia Idanhense.
- **Idanha Made In** tem como principal objetivo “dar a conhecer tudo o que Idanha-a-Nova tem de melhor”<sup>1</sup>. Engloba a promoção e a projeção da cultura, produtos e eventos

---

<sup>1</sup> Folheto Idanha-a-Nova, Estratégia 2015-2025, CM de Idanha-a-Nova.

realizados em Idanha-a-Nova, mas também dos projetos, políticas e oportunidades que estão a ser criadas no concelho.

Esta estratégia assenta na valorização de uma forte ligação ao campo e à sua matriz rural, na valorização da sua posição geográfica (em que a fronteira não é um limite), conferindo-lhe uma identidade própria que, conjugada com uma forte oferta de equipamentos e infraestruturas, e com um apoio muito eficaz do Município a quem aí vive ou pretende aí vir a viver e trabalhar, contribuem para a elevada qualidade de vida e para o potencial de atração deste território.

No desenvolvimento deste desígnio, o Município de Idanha-a-Nova delineou uma forte estratégia de desenvolvimento territorial assente na valorização do seu caráter rural e na importância da reabilitação e requalificação dos seus aglomerados urbanos, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida das populações e a criação de condições para a fixação de novos residentes e de novas atividades.

Neste contexto a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova encontra-se a desenvolver o projeto “Concelho de Idanha-a-Nova | Reabilitação Urbana”, que tem três objetivos primordiais:

- Objetivo 1. Definição e formalização de 18 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para o conjunto das freguesias de Idanha-a-Nova: Alcafozes; Aldeia de Santa Margarida; Ladoeiro; Medelim; Monfortinho; Salvaterra do Extremo; São Miguel de Acha; Monsanto; Idanha-a-Nova; Idanha-a-Velha; Oledo; Penha Garcia; Proença-a-Velha; Rosmaninhal; Toulões; Zebreira; Segura; e Termas de Monfortinho.
- Objetivo 2. Elaboração dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), de acordo com o estabelecido no RJRU, para as ARU da Vila de Idanha-a-Nova e de São Miguel de Acha.
- Objetivo 3. Elaboração do Plano de Ação para a Regeneração Urbana para a vila de Idanha-a-Nova, o instrumento fundamental para enquadramento do financiamento comunitário do POR Centro, no âmbito do Eixo 7 – Afirmar a sustentabilidade dos territórios.

## 1.2 Metodologia

O projeto “Idanha-a-Nova | reabilitação urbana” corresponde a um estudo de natureza estratégica e operacional, cuja conceção adota uma abordagem integrada e integradora, quer no

que respeita à conceção da operação, quer no que respeita à interligação da conceção com a sua execução, de forma a assegurar uma resposta efetiva nos domínios prioritários de intervenção, que considere as interações, dependências e efeitos potenciadores de cada uma das propostas face a um todo que se pretende coerente e sustentável.

O trabalho em desenvolvimento compreende 6 etapas (Figura 1):

- A **etapa 1** consiste na preparação dos trabalhos, na definição mais fina da metodologia e dos mecanismos de articulação com o município e os principais atores locais;
- A **etapa 2** compreende realização de uma caracterização e diagnóstico do concelho e dos centros urbanos onde irão ser delimitadas as ARU;
- A **etapa 3** consiste na delimitação formal das 18 ARU;
- A **etapa 4 e 5** compreendem os instrumentos que servirão de apoio às intervenções de reabilitação urbana da Vila de Idanha-a-Nova, nomeadamente o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e o Plano de Ação de Reabilitação Urbana;
- A **etapa 6** consiste na elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de São Miguel de Acha.

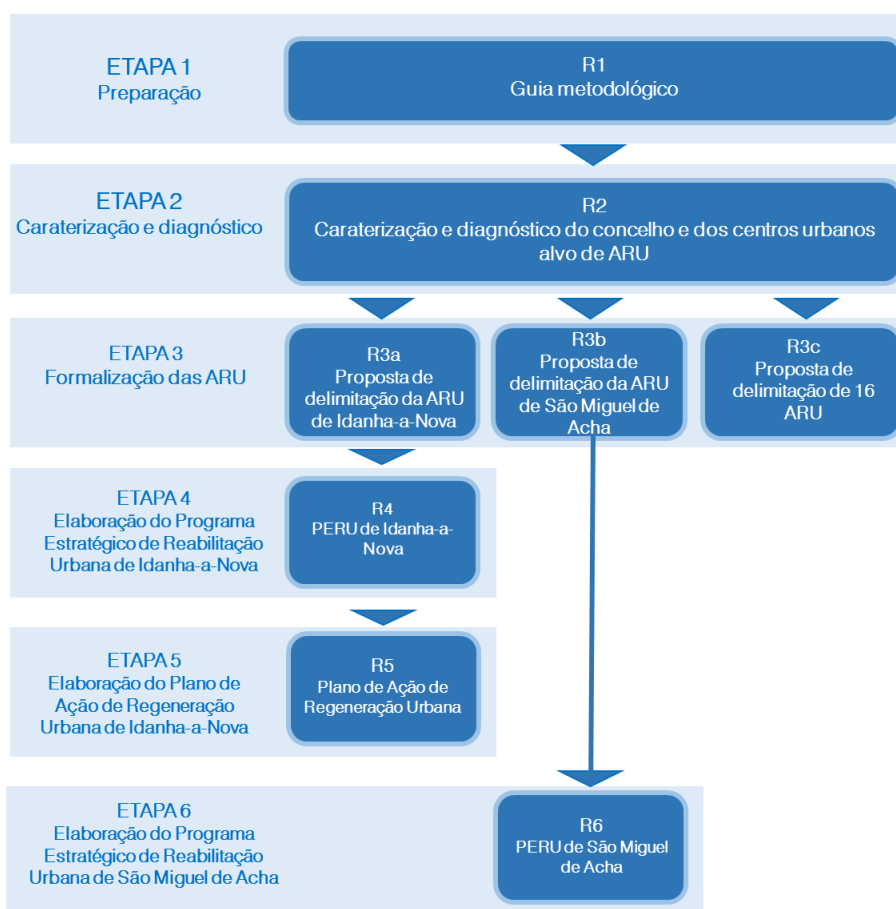


Figura 1. Metodologia proposta  
Fonte: SPI, 2015.

O presente documento concretiza uma das componentes da Etapa 3 Formalização das ARU e tem como principal objetivo **delimitar e formalizar a Área de Reabilitação Urbana de São Miguel de Acha**.

### 1.3 Estrutura do relatório

A estrutura deste documento respeita e desenvolve os conteúdos legalmente estabelecidos no RJRU para a delimitação das ARU e é composto por:

- Introdução – Identificação dos pressupostos para a delimitação da ARU, enquadramento legal e territorial, que ajuda a compreender as repercussões legais decorrentes da aprovação formal da ARU, numa perspetiva suficientemente abrangente
- ARU de São Miguel de Acha – Delimitação da ARU com a apresentação dos critérios utilizados (incluindo a planta com a delimitação da área abrangida), estabelecidos os objetivos estratégicos a prosseguir e efetuada uma breve caracterização e diagnóstico;

- Quadro de benefícios fiscais – Descrição do quadro de incentivos e benefícios fiscais e estímulos à reabilitação urbana, associados à delimitação da ARU.

Este documento está elaborado por forma a, com as alterações ainda a introduzir pelo Senhor Presidente, poderem ser submetidos à aprovação da Câmara e da Assembleia Municipal de Idanha-a-Nova.

## 2 INTRODUÇÃO

### 2.1 Pressupostos para a delimitação da ARU

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Miguel de Acha tem como objetivo principal a valorização do ambiente urbano, reforçando as condições para a fixação de população e a atração de novas atividades. A valorização do aglomerado urbano, assente na reabilitação do edificado e qualificação do espaço público, permitirá reforçar o papel do aglomerado no contexto concelhio e enquando sede de freguesia.

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma ARU como 'a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana' (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que, pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste sentido, na delimitação da ARU de São Miguel de Acha são tidos em consideração os seguintes pressupostos:

- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana do aglomerado;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal de Idanha-a-Nova;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos mais degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
- Integração dos elementos estruturantes da malha urbana, essenciais para a coesão e a valorização da paisagem urbana;
- Integração dos principais elementos do património histórico e arquitetónico;

- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana;
- Integração das principais áreas funcionais e dinâmicas de São Miguel de Acha, que poderão contaminar positivamente as áreas mais desvitalizadas.

## 2.2 Enquadramento legal

O presente trabalho enquadra-se no disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o RJRU, uma ARU é uma “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”<sup>2</sup>.

Designadamente, uma ARU pode abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”<sup>3</sup>.

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Por sua vez, pode justificar-se a inclusão de áreas urbanas adjacentes em relativas boas condições, desde que estas, pelas relações físicas e sócio funcionais que estabelecem ou podem vir a estabelecer, se afigurem determinantes para viabilizar e potenciar a operação de

---

<sup>2</sup> RJRU, artigo 2.º

<sup>3</sup> RJRU, artigo 12.º



reabilitação integrada e a consequente reabilitação das áreas urbanas contíguas mais degradadas e desqualificadas.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização das ARU do concelho de Idanha-a-Nova, e que é considerado na metodologia utilizada para a sua delimitação territorial e para a integração das diferentes áreas urbanas que compõem os territórios de intervenção.

A formalização da delimitação de uma ARU e a definição do quadro de benefícios fiscais associados são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU<sup>4</sup>.

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o Município, que são acrescidas quando, sobre ela, é promovida uma ORU Sistemática, como a que se preconiza para a ARU da vila de Idanha-a-Nova. A aprovação da ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão. Para além de conferir estes poderes acrescidos ao Município, a delimitação da ARU permite, aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana, aceder a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a outros apoios a definir pelo Município.

---

<sup>4</sup> RJRU, Artigo 13.º

## 2.3 Enquadramento territorial

### 2.3.1 Enquadramento regional e sub-regional

O concelho de Idanha-a-Nova, em termos administrativos, integra a Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa, juntamente com os concelhos de Castelo Branco, Oleiros, Penamacor, Proença-a-Nova e Vila Velha de Rodão. A NUTS<sup>5</sup> III Beira Baixa (Figura 2) confina com as NUTS III Beiras e Serra da Estrela (a norte), Médio Tejo e região de Coimbra (a oeste), fazendo fronteira com a região espanhola da Extremadura (a este e a sul).

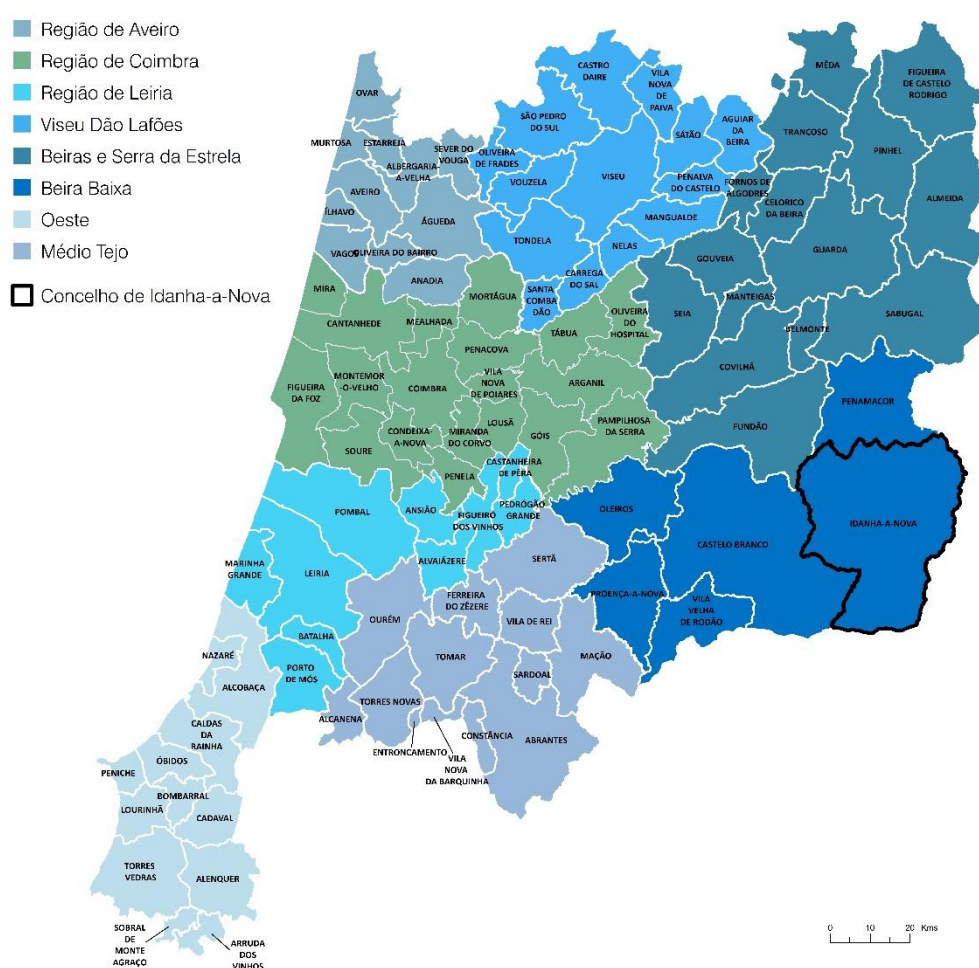


Figura 2. NUTS III da região Centro de Portugal  
Fonte: SPI, 2016

<sup>5</sup> NUTS - Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

O concelho de Idanha a Nova estabelece fronteira com os concelhos portugueses de Castelo Branco (a oeste), Fundão (a noroeste) e Penamacor (a norte). A este e sul estabelece fronteira com Espanha, nomeadamente com a região da Extremadura (NUTS II), mais especificamente com a Província de Cáceres (NUTS III) (Figura 3)

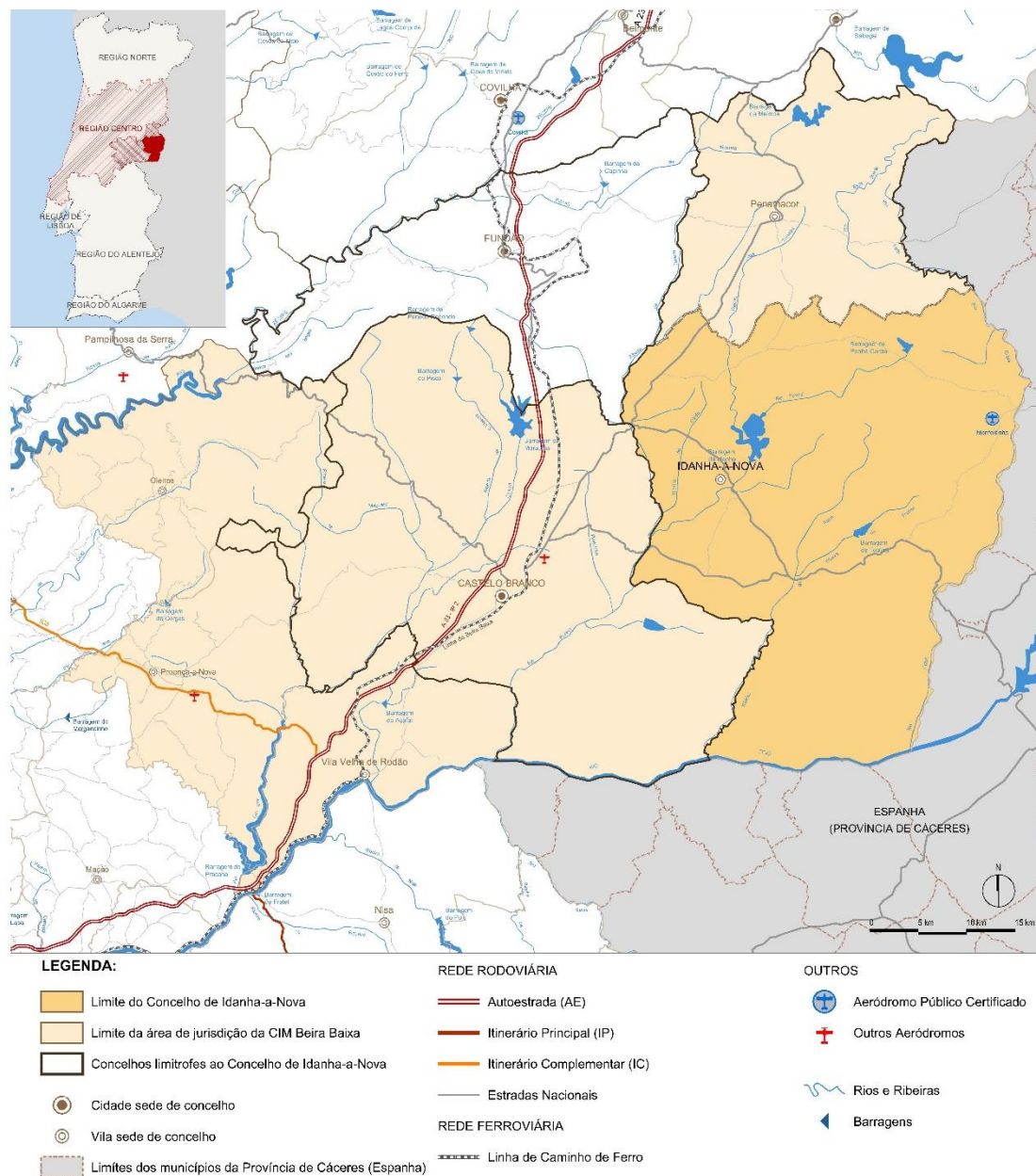


Figura 3. Enquadramento Territorial do Concelho de Idanha-a-Nova  
Fonte: SPI, 2016

O concelho de Idanha-a-Nova compreende uma área total de 1.416 km<sup>2</sup> e, após a reorganização administrativa do território, prevista na Lei n.º 22/2012, encontra-se dividido em 13 freguesias (Figura 4):

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| ■ Aldeia de Santa Margarida;           | ■ Penha Garcia;       |
| ■ Idanha-a-Nova e Alcafozes;           | ■ Proença-a-Velha;    |
| ■ Ladoeiro;                            | ■ Rosmaninhal;        |
| ■ Medelim;                             | ■ São Miguel de Acha; |
| ■ Monfortinho e Salvaterra do Extremo; | ■ Toulões;            |
| ■ Monsanto e Idanha-a-Velha;           | ■ Zebreira e Segura.  |
| ■ Oledo;                               |                       |

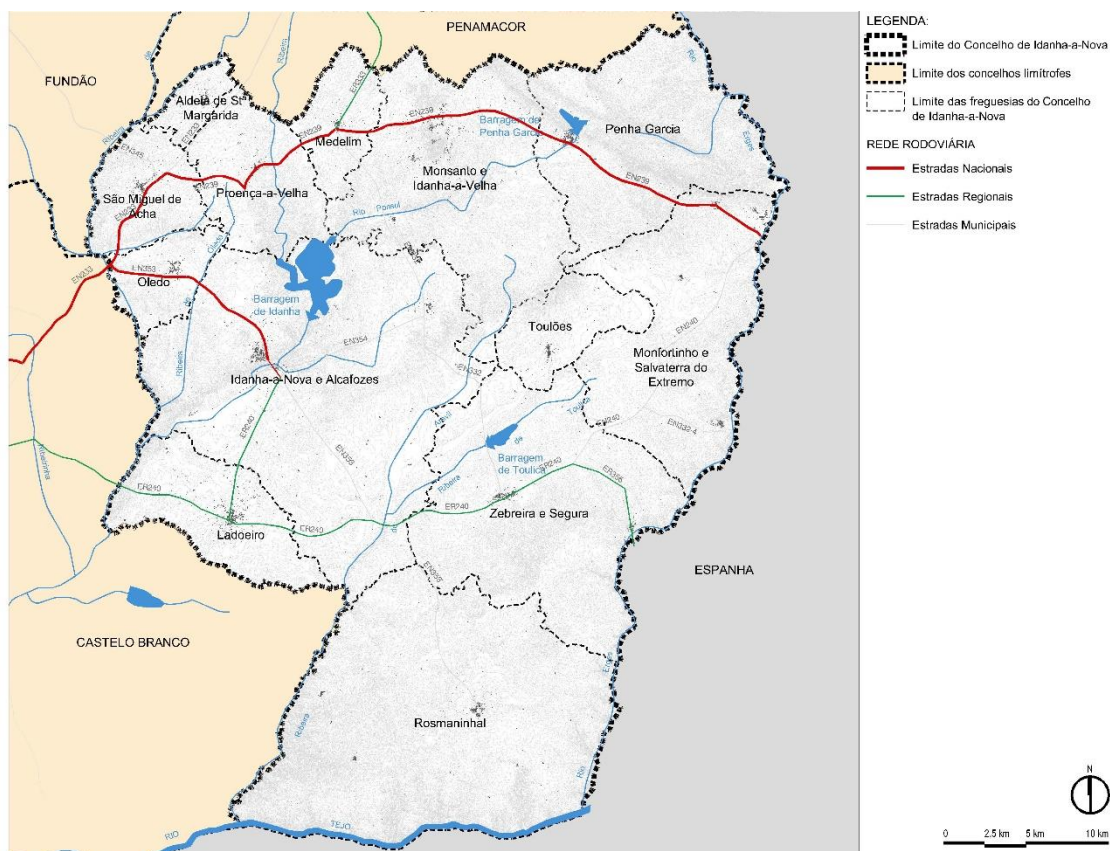


Figura 4. Enquadramento local  
Fonte: SPI, 2016.

A sua posição enquanto território de fronteira e a sua integração numa importante estrutura viária permite a conexão a vários destinos do país e de Espanha, nomeadamente a Lisboa (a cerca de 260 km), ao Porto (a cerca de 300 km) e a Madrid (a cerca de 370 km). Situa-se numa posição quase equidistante de Lisboa, Porto e Madrid, e respetivos aeroportos internacionais, que lhe



incute uma importante posição de centralidade. No seu território existem ainda dois aeródromos: Aeródromo Feliciano de Sousa e Aeródromo Municipal de Monfortinho. Destaca-se a proximidade do concelho à A23 (autoestrada da Beira Interior), que liga Torres Novas à Guarda e permite o acesso à A1 (Lisboa – Porto) e à A25 (Aveiro – Vilar Formoso/Espanha). As estradas nacionais EN239 e ER240 estabelecem as ligações entre as freguesias de Alpedrinha (concelho de Fundão) e Escalos de Baixo (concelho de Castelo Branco), respetivamente, e Termas de Monfortinho (concelho de Idanha-a-Nova).

Inserido num território interior, destaca-se estrategicamente a sua condição de território de fronteira, com ligações privilegiadas a Espanha, quer do ponto de vista físico como cultural, bem como a sua articulação com o sistema urbano interior constituído pelas cidades da Guarda, Covilhã, Fundão e Castelo Branco, unidas pela A23 (Figura 5).

A sua posição transfronteiriça fortalece o seu papel como território estratégico para a concretização do modelo territorial e das opções de desenvolvimento do Plano Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), nomeadamente no que respeita à “afirmação territorial e de aprofundamento da cooperação transfronteiriça e de exploração das oportunidades decorrentes da ligação a Espanha” e ao estímulo ao “dinamismo emergente nas pequenas vilas melhor posicionadas relativamente aos eixos de comunicação, favorecendo a sua articulação com as principais cidades”.

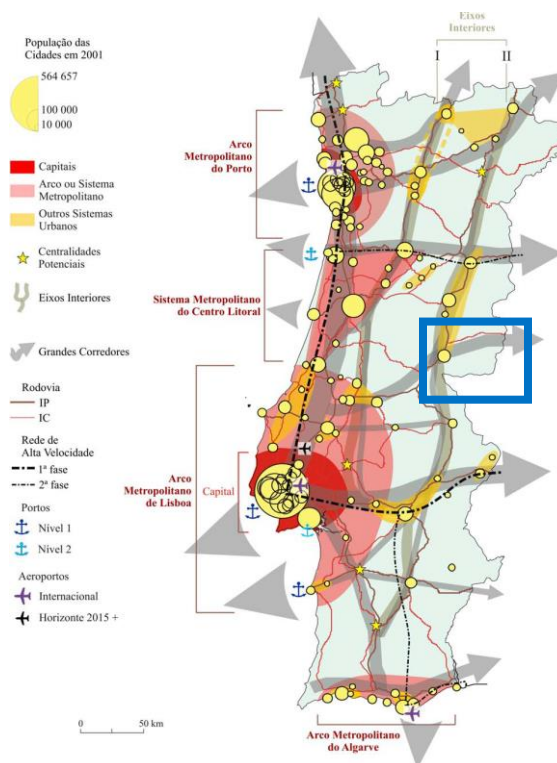


Figura 5. Sistema Urbano e acessibilidades em Portugal Continental  
Fonte: Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

Do ponto de vista sub-regional, é com a cidade de Castelo Branco que o concelho e a vila de Idanha-a-Nova possuem os vínculos mais fortes, nomeadamente ao nível de dinâmicas de emprego.

De acordo com o modelo territorial do PROT – Centro, a vila de Idanha-a-Nova insere-se no sub-sistema urbano da Beira Interior, que se desenvolve ao longo da IP2/A23 e que tem como principais pólos urbanos Guarda, Belmonte, Covilhã, Fundão e Castelo Branco. A vila de Idanha-a-Nova é classificada de centro urbano complementar, sendo realçada a sua forte ligação a Castelo Branco.

Este sub-sistema é “profundamente marcado por atividades industriais tradicionais, como o têxtil e os lacticínios, embora apresente atualmente uma estrutura funcional diversificada, com especial relevância para a vocação turística ligada sobretudo ao sistema montanhoso Serra da Estrela - Serra da Gardunha e aos valores patrimoniais existentes.”<sup>6</sup>

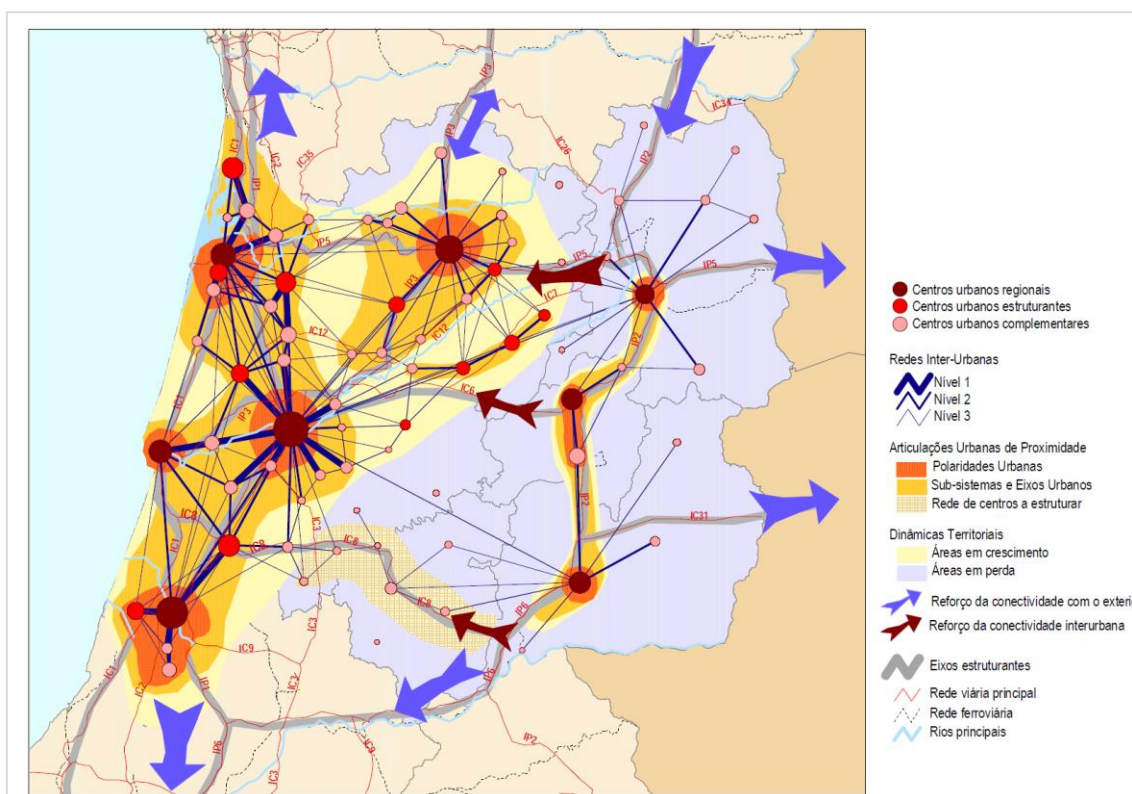


Figura 6. Síntese do Sistema Urbano do PROT-Centro  
Fonte: PROT – Centro (CCDR-C)

<sup>6</sup> Em Proposta de PROT-Centro, CCDR Centro, 2011

O concelho de Idanha-a-Nova destaca-se no contexto da região e da sub-região em que se insere graças ao seu rico património cultural e arquitetónico. O PROT – Centro destaca os aglomerados de Monsanto e de Idanha-a-Velha, pertencentes à rede de Aldeias Históricas de Portugal.

O território concelhio integra, igualmente, a Área Agrícola e Florestal Interior definida no PROT – Centro, destacando-se, em particular, pelo aproveitamento hidroagrícola do regadio de Idanha-a-Nova. O uso agrícola do território reflete os ambientes mediterrânicos da Beira Interior Sul, e a agricultura de regadio representa um modo natural de ultrapassar a limitação climática característica destas zonas, permitindo a irrigação de campos e a produção agrícola em zonas em que a água seria, de outra forma, um fator limitador.

### 2.3.2 Breve retrato do concelho de Idanha-a-Nova

#### Património natural e paisagístico

O território do concelho de Idanha-a-Nova apresenta altitudes que variam entre 826 e 125 metros<sup>7</sup> e o seu posicionamento confere-lhe características climáticas que são condicionadas pelo efeito de barreira da Cordilheira Central (situada a noroeste do concelho), amortecendo as influências atlânticas<sup>8</sup> e dotando o território de ambientes bioclimáticos e paisagísticos do mediterrâneo.

As áreas no sul do concelho apresentam cotas mais baixas, marcadas pela bacia hidrográfica do rio Tejo, cujos principais afluentes são o rio Erges e o rio Ponsul, que por sua vez possuem vários afluentes como as ribeiras do Aravil, Toulica, Arades e Gavião. Nas áreas a norte encontram-se a cotas mais altas e são, predominantemente, caracterizadas por relevos rochosos como o cabeço granítico de Monsanto (com 763 metros de altitude) e as cristas quartzíticas de Penha Garcia (serras do Ramiro, do Medronhal e da Gorda, com altitudes entre os 700 e os 830 metros).

---

<sup>7</sup> Anuário Estatístico da Região Centro – 2013. INE, I.P. 2014.

<sup>8</sup> De acordo com “Plano de Desenvolvimento Integrado” – CM Idanha-a-Nova (2012) – disponível em [http://www.cm-idanhanova.pt/media/76471/Relatorio\\_PDI\\_IN\\_2013\\_1.pdf](http://www.cm-idanhanova.pt/media/76471/Relatorio_PDI_IN_2013_1.pdf)



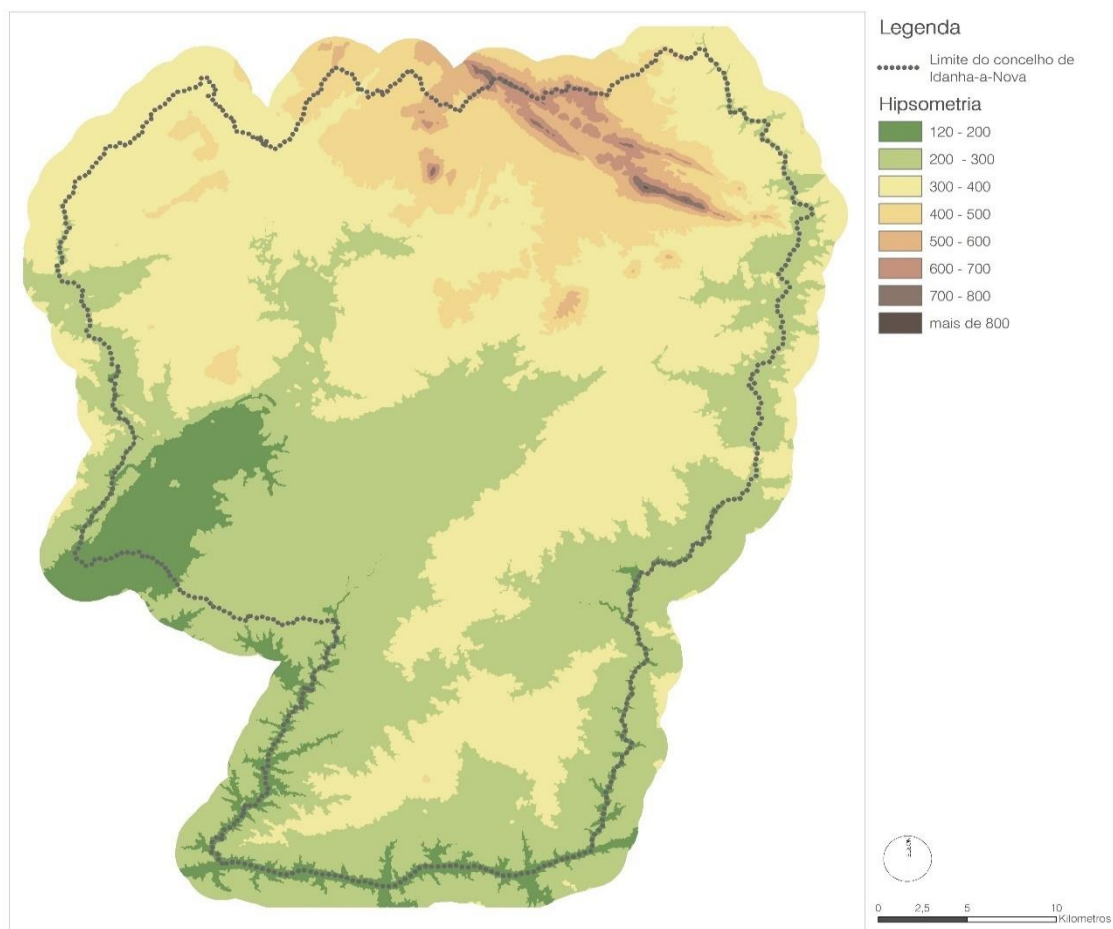


Figura 7. Mapa hipsométrico do concelho de Idanha-a-Nova  
Fonte: SPI, 2016

De acordo com o PROT – Centro, o concelho e Idanha-a-Nova integra a unidade biofísica da Beira Interior, que se caracteriza por uma acentuada ruralidade fruto da situação de periferia e de interioridade, condicionada pela sua posição geográfica. Assim como esta unidade biofísica, o território de Idanha-a-Nova apresenta elementos paisagísticos diversificados, que resultam das características morfológicas do terreno e da presença, a sul, da bacia hidrográfica do rio Tejo, onde importa destacar o rio Ponsul (afluente do Tejo).

A diversidade paisagística de Idanha-a-Nova está patente na delimitação de cinco unidades de paisagem (UP), de acordo com o estudo “Contributos para a identificação e caracterização da Paisagem de Portugal Continental”<sup>9</sup>:

<sup>9</sup> Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbanístico (DGOTDU), Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território e Departamento de Planeamento Biofísico e Arquitetura Paisagista da Universidade de Évora, 2001.

- Penha Garcia e Serra da Malcata (UP50);
- Castelo Branco/ Penamacor/ Idanha (UP51);
- Campina de Idanha (UP52);
- Beira Baixa – Tejo Internacional (UP53);
- Tejo Superior e Internacional (UP54).

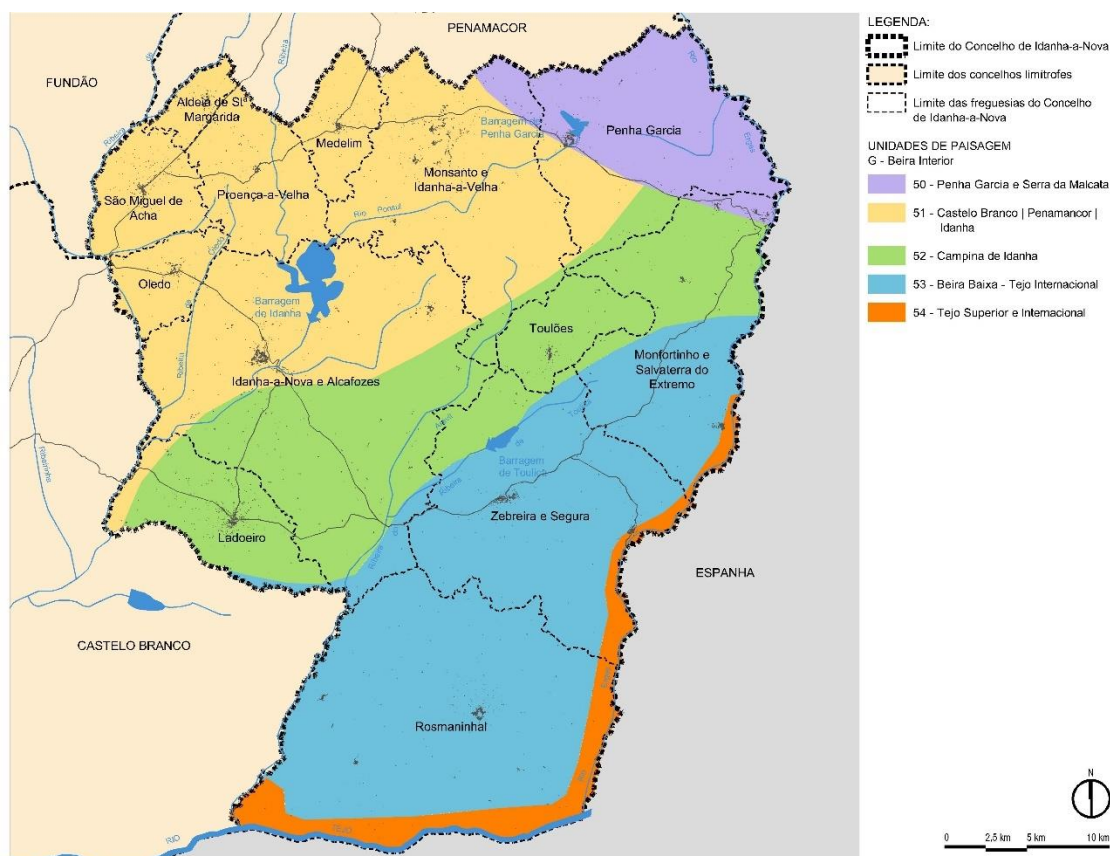


Figura 8. Unidades de paisagem

Fonte: SPI, 2016 (de acordo com o estudo “Contributos para a identificação e caracterização da Paisagem de Portugal Continental”)

A unidade de paisagem de Castelo Branco – Penamacor – Idanha (UP51), onde se insere o aglomerado de São Miguel de Acha, tem como elemento unificador o granito, compreendendo uma diversidade de formas de relevo e solos, sendo de destacar a compartimentação dos campos. A ocupação urbana encontra-se concentrada em pequenos aglomerados, sendo rara a construção em solo rural.

Os solos são ocupados por diferentes explorações agrícolas, “onde, frequentemente, se misturam folhas de cereal com vinha, olival, pequenos pomares, manchas de sobreiro e eucaliptos, parcelas às vezes divididas por muros de pedra seca associados a vegetação

arbustiva”<sup>10</sup>. Nesta unidade destacam-se, como elementos singulares da paisagem, a elevação onde se encontra a aldeia de Monsanto e a Albufeira de Idanha.



Figura 9. Unidade de paisagem de Castelo Branco – Penamacor – Idanha – vista da elevação de Monsanto  
Fonte: SPI, 2016

Na paisagem diversificada do concelho de Idanha-a-Nova é possível identificar um conjunto de valores naturais que tornam único este território. Estes valores naturais encontram-se principalmente associados ao Parque Natural do Tejo Internacional (PNTI) e às zonas envolventes ao rio Tejo Internacional e ao rio Ponsul, pertencentes à Rede Natura 2000, localizando-se ambos na zona sul e nascente do concelho.

Para além das áreas classificadas, importa realçar a existência, no concelho de Idanha-a-Nova, de diversos geomonumentos, que reforçam a riqueza natural e paisagística do concelho. Como geomonumentos de Idanha-a-Nova destacam-se o parque Icnológico de Penha Garcia, as Minas de Segura, os Montes-ilha de Monsanto, a Falha de Ponsul e os Canhões Fluviais do Rio Erges.

### Ocupação urbana

A ocupação urbana do concelho de Idanha-a-Nova está intrinsecamente associada à sua história, existindo diversos aglomerados urbanos com características e identidades próprias. O

---

<sup>10</sup> em “Contributos para a identificação e caracterização da Paisagem de Portugal Continental”, DGOTDU, 2001

povoamento deste território é muito antigo, grande parte dos núcleos urbanos remontam à idade média, tendo testemunhado a passagem de lusitanos, romanos, godos, mouros e cristãos.

O concelho de Idanha-a-Nova caracteriza-se por ser um território eminentemente rural, onde terrenos predominantemente agrícolas e florestais são pontuados por pequenos aglomerados urbanos circunscritos e com uma malha urbana concentrada. A sua localização teve como base diversos fatores, sendo de destacar: a orografia do território, tendo existido, por questões defensivas, preferência por locais elevados (Idanha-a-Nova, Monsanto e Penha Garcia); a oferta de recursos naturais, como por exemplo linhas de água (Termas de Monfortinho); a localização e posicionamento estratégico, junto à fronteira do território nacional, como é o caso de Salvaterra do Extremo e Segura; ou a proximidade a infraestruturas rodoviárias (Ladoeiro ou Medelim).

O sistema urbano do concelho de Idanha-a-Nova caracteriza-se pela expressiva hierarquia entre a sede de concelho e os restantes núcleos urbanos do concelho, expressas na significativa relação de dependência de todos os núcleos em relação à vila de Idanha-a-Nova, onde se concentram as principais funções urbanas e os grandes equipamentos de utilização coletiva. A vila de Idanha-a-Nova é o centro polarizador/aglutinador do concelho.

Os estudos de caracterização da revisão do PDM de Idanha-a-Nova identificam diversas categorias hierárquicas para os núcleos urbanos do concelho, tendo como indicadores a dimensão demográfica, as funções centrais do setor privado e as funções centrais do setor público. A vila de Idanha-a-Nova corresponde ao núcleo polarizador do concelho, concentrando os principais estabelecimentos de comércio e serviços privados e os equipamentos coletivos e os serviços público de nível superior. A vila concentra cerca de 22% da população do concelho, sendo o maior núcleo populacional. É, por conseguinte, classificado como núcleo urbano de 1º nível.

Os aglomerados de Ladoeiro, Zebreira e Penha Garcia (2º Nível) compreendem algumas funções privadas (comércio e serviços diversificados) e públicas (equipamentos de educação, ação social, desporto e cultura), constituindo-se como alternativas de proximidade à vila de Idanha-a-Nova. No 3º nível, 4º nível e 5º nível da hierarquia estão os aglomerados urbanos com dinâmicas funcionais e populacionais menos expressivas, sendo que no nível V as dinâmicas existentes são fracas ou nulas.

Devido às suas características diferenciadoras Monsanto e Termas de Monfortinho são categorizados na RPDM como “Centros Urbanos com características especiais”. São localidades com elevada capacidade de atração de visitantes, tendo um caráter eminentemente turístico,



onde é expectável a existência de elevados índices de ocupação sazonal (principalmente nas Termas). Nesta categoria poderia ser, também, enquadrada a aldeia histórica de Idanha-a-Velha.

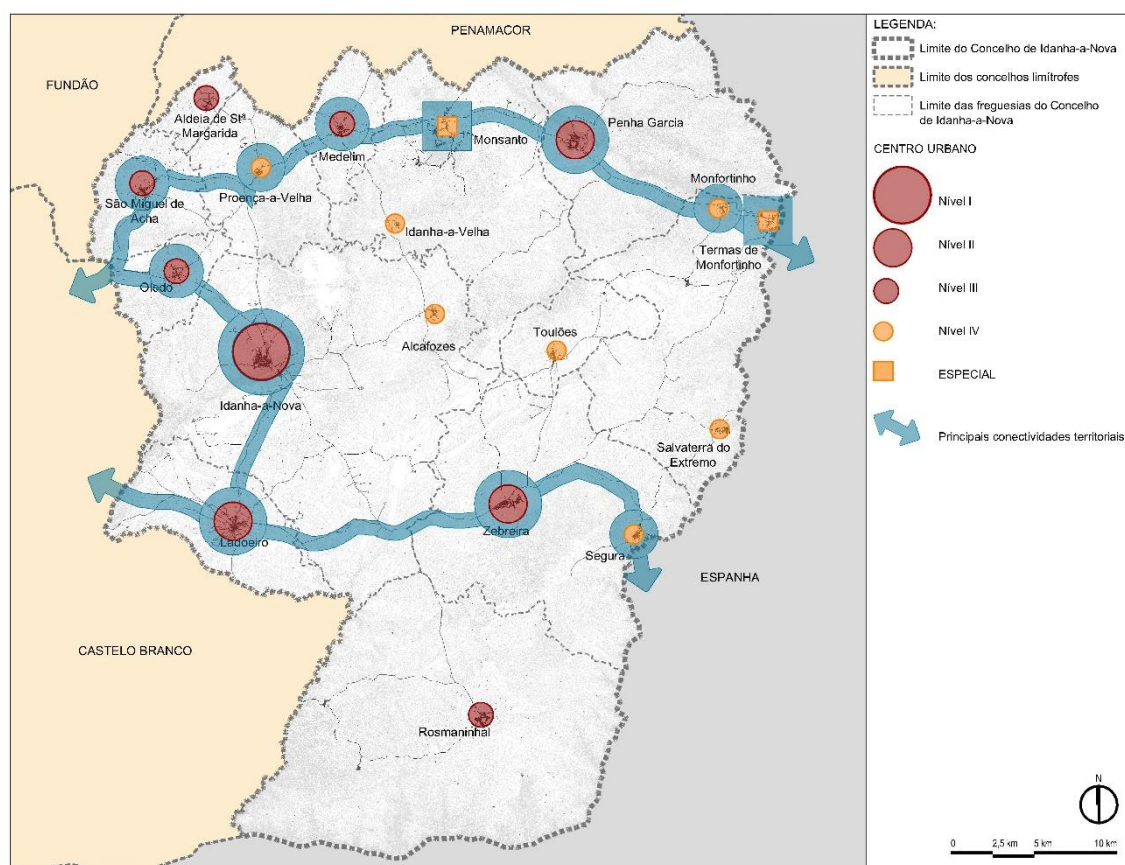


Figura 10. Sistema Urbano do concelho de Idanha-a-Nova  
Fonte: SPI, 2016 (de acordo com o documento de caracterização da revisão do PDM de Idanha-a-Nova)

### Socioeconomia e demografia

De acordo com os dados dos Censos de 2011, no concelho de Idanha-a-Nova residiam 9.716 indivíduos, uma diminuição de 16,7% em relação a 2001 (menos 1.943 indivíduos), consideravelmente mais acentuada do que a diminuição populacional registada ao nível da sub-região da Beira Baixa (NUTS III), de 5,7%, e da região Centro (NUTS II), de 0,9%. A população concelhia representava cerca de 11% da população da sub-região da Beira Baixa.

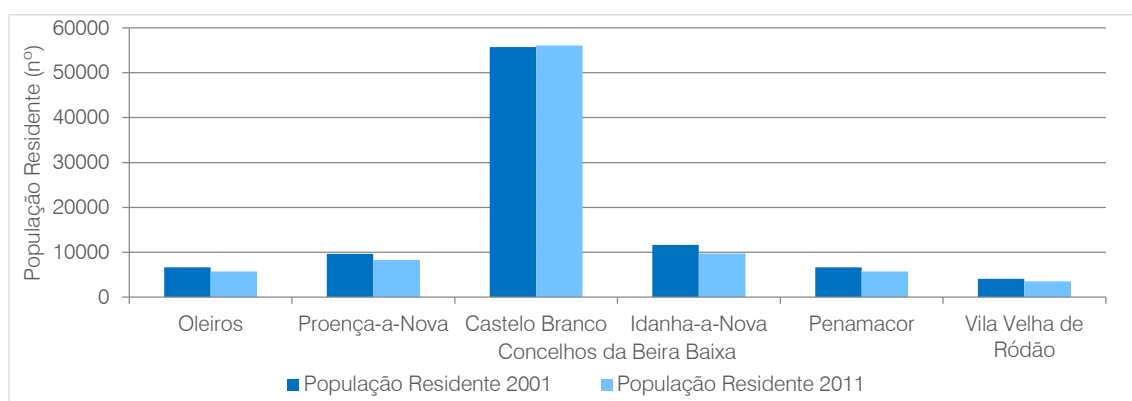


Figura 11. População residente nos concelhos da sub-região da Beira Baixa, em 2001 e 2011  
 Fonte: SPI, 2016 | Fonte dos dados: INE - Recenseamento da População e Habitação (2011 e 2001)

Comparativamente com os dados ao nível da sub-região e da região, a estrutura etária da população concelhia espelhava igualmente um maior domínio do grupo etário superior, dos 65 ou mais anos (42,9%, face a 29,8% ao nível da sub-região e 22,4% ao nível da região), e uma menor representação dos restantes grupos etários inferiores. No concelho de Idanha-a-Nova, o índice de envelhecimento (493) era, assim, três vezes maior do que o registado na região Centro (163).

Em termos da estrutura etária da população residente nas freguesias do concelho, importa destacar as freguesias de Zebreira<sup>11</sup> e de Idanha-a-Nova, uma vez que apresentavam as maiores proporções do grupo etário inferior, dos 0 aos 14 anos, com 13,7% e 13,6% respetivamente. Por outro lado, as freguesias de Segura<sup>12</sup>, Monsanto e Idanha-a-Velha<sup>13</sup> apresentavam as maiores proporções de população residente com 65 ou mais anos de idade: 61,9%; 60,3% e 60,3% respetivamente. Com efeito, as freguesias de Monsanto e Segura apresentavam, em 2011, os maiores índices de envelhecimento do concelho, com 1667 e 1557 respetivamente, valores cerca de 3 vezes superiores à média concelhia, ao contrário da freguesia de Zebreira onde o índice de envelhecimento registado era de 256.

A população concelhia apresentava, de forma geral, baixos níveis de escolaridade. Cerca de 32% da população não possuía nenhum nível de escolaridade e 34,7% da população possuía o 1º ciclo do ensino básico; por outro lado, apenas 7,7% da população concelhia possuía o ensino secundário e 4,6% o ensino superior.

<sup>11</sup> Atualmente, a freguesia Zebreira integra a união de freguesias de Zebreira e Segura.

<sup>12</sup> Atualmente, a freguesia Segura integra a união de freguesias de Zebreira e Segura.

<sup>13</sup> Atualmente integradas na mesma união de freguesias.

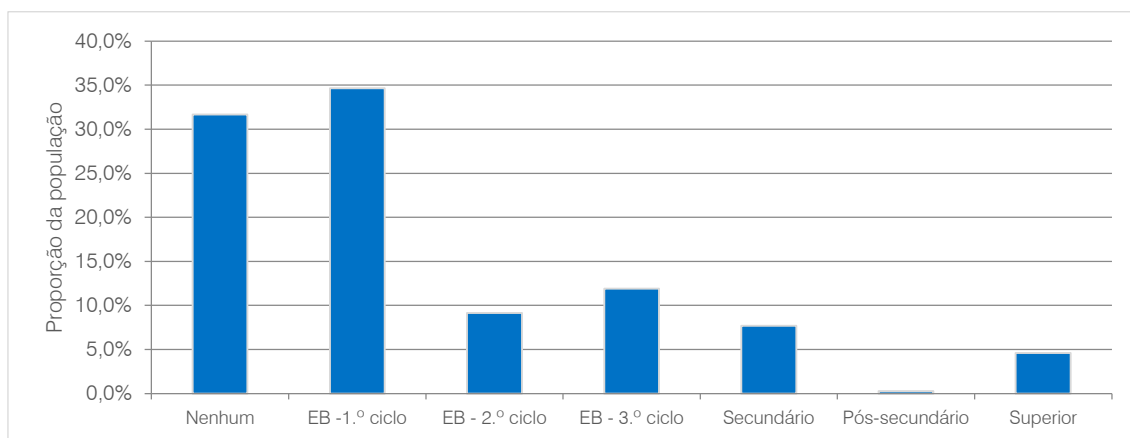


Figura 12. População residente por nível de escolaridade, em 2011  
Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação, 2011

No domínio do emprego e do mercado de trabalho, o concelho de Idanha-a-Nova apresentava, em 2011, um total de 2.583 indivíduos empregados, que representavam cerca de 27% da população residente (uma proporção inferior à registada ao nível da sub-região (43,2%) e da região (40,4%). No mesmo ano, a taxa de desemprego no concelho era de 11,9%, com as freguesias de Salvaterra do Extremo e Monfortinho a registarem os valores mais elevados (34,8% e 26,1%, respetivamente) e, em contraponto, as freguesias de Toulões e Idanha-a-Velha com taxa de desemprego de 0%.

O setor terciário empregava a maior proporção da população (66%, divididos entre os domínios social, 36,9%, e económico, 29,1%). Os setores primário e secundário encontravam-se, de forma geral, equitativamente representados com 16,4% e 17,6% respetivamente (Figura 13).

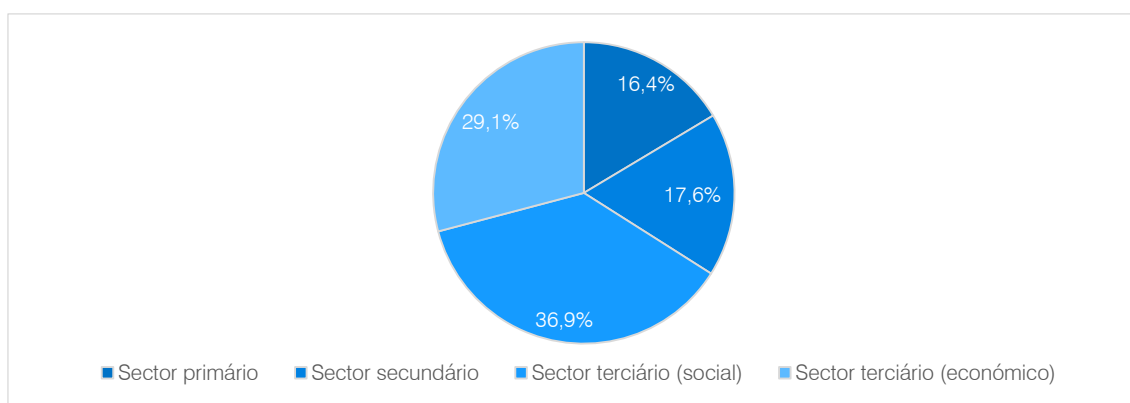


Figura 13. Proporção da população empregada por setor, em 2011  
Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação, 2011



Em 2013<sup>14</sup>, estavam sedeadas 849 empresas no concelho de Idanha-a-Nova, cerca de 11% das empresas da NUTS III Beira Baixa. Destas, a maioria tinha atividade no setor A “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca”, num total de 252 empresas, seguindo-se o setor G “Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos”, com 144 empresas.

Integrado na Área Agrícola e Florestal Interior, definida no PROT-C, o território concelhio caracteriza-se pela área de desenvolvimento do olival, de ovinos e caprinos e de floresta multifuncional e, em termos de mercado, reconhece-se a diversidade e qualidade dos seus produtos, agrícolas ou de origem animal, destacando-se o queijo da Beira Baixa (DOP<sup>15</sup>), o Borrego da Beira Baixa (DOP), o Cabrito da Beira Baixa (IGP), o Azeite da Beira Interior (DOP), entre outros, tornando o setor A “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” é, no contexto concelhio, relevante.

### Mobilidade e transportes

A mobilidade e acessibilidade externas e internas são fatores importantes para a melhoria da qualidade de vida das populações. Importa, por isso, analisar as suas características a todos os níveis: nacional, regional e local.

As acessibilidades nacionais e regionais ao concelho de Idanha-a-Nova são formalizadas através de uma rede de infraestruturas rodoviárias, que permite a ligação dos seus aglomerados urbanos à rede urbana nacional. Importa, no entanto, reforçar que a localização geográfica do concelho, implica em distâncias de percurso elevadas, e as características da rede viária, conduzem a graus de acessibilidade reduzidos, principalmente ao nível das ligações ao Litoral Centro e ao Litoral Norte.

É evidente que a localização geográfica do concelho tem uma forte influência nas condições de acessibilidade. As ligações ao exterior do concelho desenvolvem-se, predominantemente, a partir das regiões a poente do território, onde se localizam os principais eixos de acessibilidade nacionais e regionais.

---

<sup>14</sup> De acordo com o Anuário Estatístico da Região Centro 2014 – INE, 2015

<sup>15</sup> DOP – Denominação de Origem Protegida

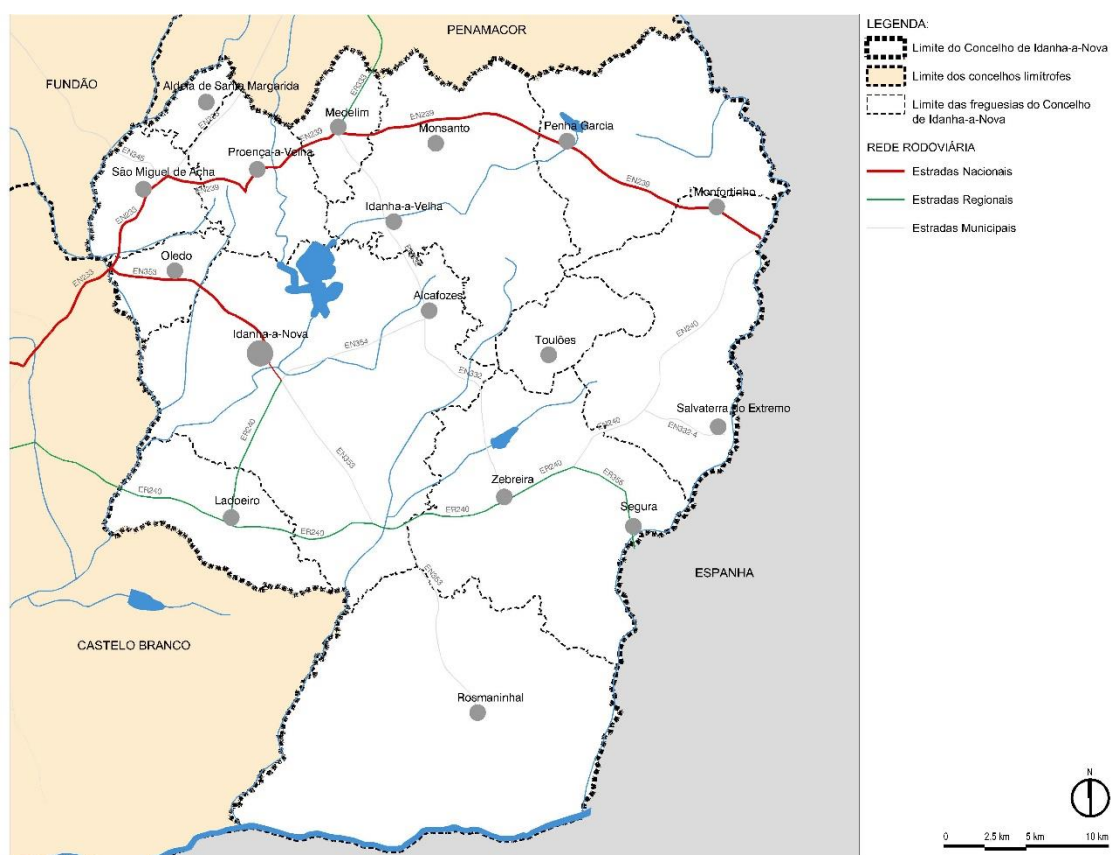


Figura 14. Rede Rodoviária do concelho de Idanha-a-Nova  
Fonte: SPI, 2016.

As principais ligações à rede urbana nacional são garantidas através da autoestrada da Beira Interior (A23/IP2), localizada a poente do concelho, apesar de não atravessar o concelho. Os acessos do concelho à A23 são estabelecidos através do IC 31 (EN 233 e EN 239) e da antiga ER 240. O IC 31 atravessa a zona norte do concelho, no sentido este-oeste, constituindo-se como um dos principais eixos de acessibilidade dos aglomerados urbanos de São Miguel de Acha, Proença-a-Velha, Medelim, Monsanto, Penha Garcia e Monfortinho. Este itinerário complementar articula os concelhos de Castelo Branco e de Idanha-a-Nova, estabelecendo, ainda, a ligação a Espanha.

No sentido poente-nascente desenvolve-se, também, a ER 240, que desempenha uma função de destaque nas ligações ao exterior. Este eixo garante a ligação da zona sul do concelho, mais concretamente de aglomerados como Zebreira e Ladoeiro, a Castelo Branco e à A23.

Destacam-se ainda as ligações com as localidades a norte e a nascente do concelho: a acessibilidade a Penamacor, a norte, através da ER 332, que articula com o IC31 junto a Medelim e, para nascente as duas ligações à rede viária regional da Extremadura Espanhola, uma ligação

a Moraleja através da fronteira de Termas de Monfortinho, estabelecida pelo IC31/ EN239, e uma ligação a Alcântara a partir de Segura, garantida pela ER355.

As acessibilidades intraconcelhias são garantidas através da complementaridade entre a rede de estradas nacionais/ regionais e a rede municipal (composta por estradas desclassificadas no âmbito do PRN2000, outras estradas e caminhos municipais).

Os principais eixos de mobilidade interna correspondem aos principais eixos de acessibilidade externa, designadamente o IC31, que permite a articulação entre os aglomerados urbanos que se desenvolvem na região norte do concelho, e a ER 240. Entre estas duas infraestruturas ramificam diversas vias que permitem o acesso ao interior do território concelhio, garantindo o acesso à vila de Idanha-a-Nova e a outros aglomerados urbanos como Alcafozes, Toulões e Rosmaninhal.

De acordo com os estudos de revisão do PDM de Idanha-a-Nova, tendo em conta a configuração do território concelhio e a estrutura da sua rede viária, é possível identificar zonas com características e níveis de acessibilidade distintas. As zonas poente e central, onde se localiza a vila de Idanha-a-Nova e 8 sedes de freguesia, apresentam uma maior densidade viária (rede viária mais complexa e diversificada), resultando em condições de acessibilidade mais favoráveis. Nas zonas sul e nascente a rede viária é mais deteriorada, escassa e dispersa, sendo as distâncias à sede de concelho superiores, do que resulta um grau de acessibilidade inferior.

As diferentes e elevadas distâncias registadas entre a sede de concelho e os diversos aglomerados urbanos resultam da elevada dimensão do concelho, podendo afirmar-se que, em relação à proximidade à vila de Idanha-a-Nova, a zona poente e central apresentam níveis de acessibilidade moderada, em relação ao restante território concelhio, onde as acessibilidades são reduzidas. Destaca-se, também o défice de ligações diretas entre alguns dos principais núcleos urbanos, comprovando, globalmente, um reduzido grau de acessibilidade interna, sendo as freguesias mais lesadas Rosmaninhal, Penha Garcia, Segura, Salvaterra do Extremo e Monfortinho.

No concelho de Idanha-a-Nova, os serviços de transporte público coletivos são, em grande parte, assegurados pela Rodoviária da Beira Interior, existindo um serviço de transporte intra-concelhio direcionado para a população idosa, garantido pela Câmara Municipal de Idanha-a-Nova. As juntas de freguesia e IPSS efetuam transporte de pessoas em situações especiais.

De acordo com o Projeto de Mobilidade Sustentável de Idanha-a-Nova<sup>16</sup>, a oferta de transporte públicos coletivos disponibilizada pela Rodoviária da Beira Interior compreende ligações interurbanas de nível regional e intra-concelhio. As ligações regionais permitem a ligação dos principais aglomerados urbanos do concelho a Castelo Branco, nem sempre abrangendo a vila de Idanha-a-Nova. As ligações intra-concelhias apresentam uma configuração essencialmente radial, centrada na vila de Idanha-a-Nova, sendo abrangidas todas as sedes de freguesia.

A combinação destes dois tipos de serviços (regional e intra-concelhio) garante uma cobertura razoável do território concelhio. No entanto, importa ter presente que algumas carreiras possuem baixas frequências. Em alguns casos, o tempo de percurso entre as sedes de freguesia e a vila de Idanha-a-Nova é elevado, ultrapassando os 45 minutos para as localidades mais distantes (Segura, Monfortinho, Salvaterra do Extremo).

Complementarmente ao serviço prestado pela Rodoviária da Beira Interior, e tendo em vista combater o isolamento e a desertificação de alguns aglomerados do concelho, a CM oferece um serviço de transportes gratuito para a população residente com mais de sessenta e cinco anos, estruturado de forma a dar resposta às necessidades dos seus utilizadores. Estes serviços ocorrem diariamente, os seus percursos são circulares, tendo a vila de Idanha-a-Nova como ponto de partida e destino, e abrangem os diversos aglomerados urbanos do concelho. A oferta de carreiras varia durante a semana, a nível dos percursos, de horários e número de serviços, existindo uma maior oferta à terça-feira e à quinta-feira.

#### Qualidade ambiental e sustentabilidade

No concelho de Idanha-a-Nova, o abastecimento de água e saneamento de águas residuais é atualmente da responsabilidade da empresa Águas de Lisboa e Vale do Tejo, S.A. (doravante designada por Águas de Lisboa e Vale do Tejo).

Este sistema multimunicipal de abastecimento de água e de saneamento foi estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 94/2015, de 29 de maio, com a missão de captação, tratamento e abastecimento de água para consumo público bem como de recolha, tratamento e rejeição de efluentes. De acordo com o INE<sup>17</sup>, a totalidade da população do concelho de Idanha-a-Nova era, em 2009,

---

<sup>16</sup> Plano Municipal de Mobilidade Sustentável de Idanha-a-Nova, Agência Portuguesa do Ambiente, a ESTCB/IPCB e a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova, 2008

<sup>17</sup>INE - Inventário Nacional de Sistemas de Abastecimento de Água e de Águas Residuais | Vertente Física e de Funcionamento (INSAAR|VFF), 2012.

servida por sistemas de abastecimento de água, sistemas de drenagem de águas residuais e por estações de tratamento de águas residuais (ETAR).

A recolha, triagem, valorização e tratamento de resíduos sólidos urbanos no concelho de Idanha-a-Nova está a cargo da VALNOR - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos do Norte Alentejano, S.A.. Esta empresa abrange uma área de cerca de 11 980 km<sup>2</sup>, num total de 25 municípios e cerca de 279 mil habitantes. Em Idanha-a-Nova, a VALNOR possui uma Estação de Transferência e um Ecocentro, que entrou em funcionamento no ano de 2010 com uma capacidade instalada de 4.800 ton/ano<sup>18</sup>. Nesta Estação de Transferência e Ecocentro desenvolvem-se atividades de receção e encaminhamento de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU), materiais recicláveis e Resíduos de Equipamentos Elétricos e Eletrónicos (REEE).

Em 2014, o volume de resíduos urbanos recolhidos no município de Idanha-a-Nova foi de 558 kg/hab, um valor superior face a 2011 (518 kg/hab) e também face aos valores registados ao nível da NUTS II Centro e NUTS III Beira Baixa (411 kb/hab e 410 kg/hab, respetivamente)<sup>19</sup>. Analisando a recolha seletiva de resíduos, verificou-se um aumento das proporções entre 2011 e 2014 no município de Idanha-a-Nova (de 13% para 14%), atingindo valores consideravelmente superiores aos registados ao nível da NUTS II Centro e NUTS III Beira Baixa (9% e 13%, respetivamente).

De acordo com a Direcção-Geral de Energia e Geologia, em 2013, o consumo anual de energia elétrica por habitante no município de Idanha-a-Nova foi de 3644 kWh/hab. Este valor encontra-se abaixo dos valores registados ao nível da NUTS II Centro e NUTS III Beira Baixa (5132 kWh/hab e 5419 kWh/hab, respetivamente), e revela um crescimento de 0,7% em relação a 2011 (3619 kWh/hab).

O consumo de energia no município de Idanha-a-Nova foi, em 2013, maioritariamente doméstico (32,7%), não-doméstico (24,9%) e proveniente da atividade agrícola (19,6%). Ao nível da administração pública, a iluminação das vias públicas do município correspondeu a cerca de 10,4% do consumo total de energia elétrica do município e a iluminação interior dos edifícios do Estado a 6,2%, valores que se encontram abaixo dos valores registados em 2011 (11,4% e 7,5% respetivamente) e que denotam as preocupações municipais na adoção de medidas de eficiência energética e de redução dos consumos de energia.

---

<sup>18</sup> De acordo com o Plano de Ação 2020 da VALNOR, S.A., 2015.

<sup>19</sup> De acordo com INE - Estatísticas dos Resíduos Municipais, 2014.

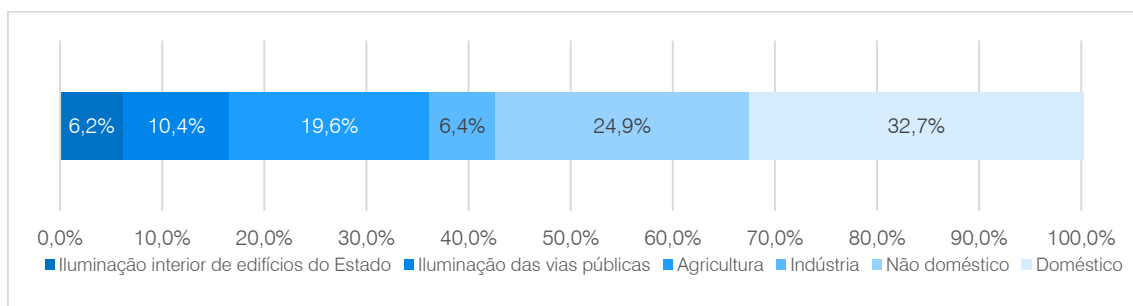


Figura 15. Proporção de consumo de energia elétrica por tipo de consumo, em 2013  
Fonte: Direcção-Geral de Energia e Geologia, 2013



### 3 ARU DE SÃO MIGUEL DE ACHA

#### 3.1 O aglomerado urbano de São Miguel de Acha

O aglomerado de São Miguel de Acha localiza-se na zona noroeste do concelho de Idanha-a-Nova, sendo a sede e o aglomerado de maior dimensão da freguesia de São Miguel de Acha. Esta freguesia confina a norte com os concelhos do Fundão e Penamacor e a sudoeste com Castelo Branco, tendo o aglomerado de São Miguel de Acha uma relação privilegiada como os polos urbanos regionais de Castelo Branco e Fundão.

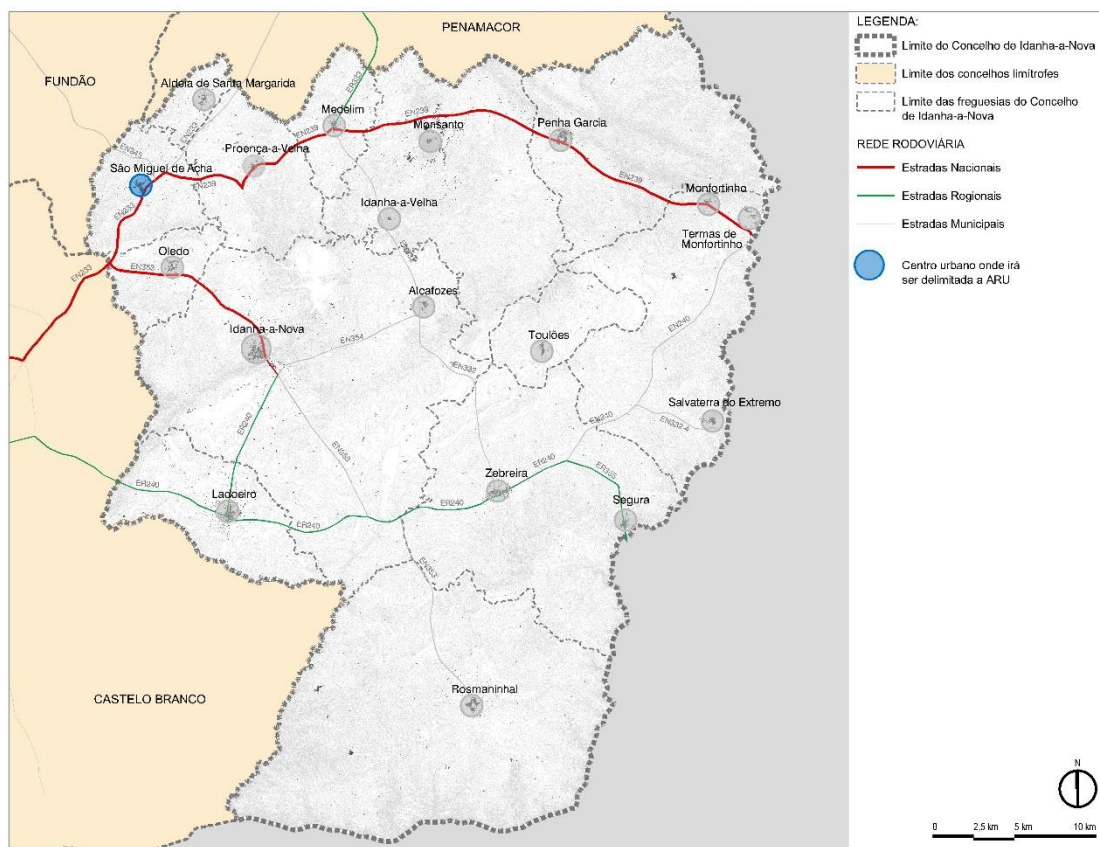


Figura 16. Enquadramento concelhio de São Miguel de Acha  
Fonte: SPI, 2016

A origem histórica de São Miguel de Acha está pouco documentada, existindo vestígios arqueológicos da presença romana e árabe. Alguns historiadores afirmam que S. Miguel de Acha foi um pequeno lugar de passagem de pastores. A povoação foi crescendo à volta de uma pequena ermida que se situava, provavelmente, onde hoje se localiza a Igreja Matriz. Entre o

século XVII e o século XX foram construídos solares e mansões, que atualmente pontuam a malha urbana de São Miguel de Acha e demonstram o forte predomínio senhorial.

#### Acessibilidade e mobilidade

O principal acesso viário ao aglomerado de São Miguel de Acha é realizado pela EN233, que permite a ligação a Castelo Branco e Idanha-a-Nova, para sul, e a Penamacor para norte. Destaca-se, também, a ligação de São Miguel de Acha à cidade do Fundão através da EN345. A ligação à sede do concelho faz-se de forma indireta, através da EN233 e depois da EN 353, num percurso com a duração aproximada de 20 minutos (18 km).

O aglomerado de São Miguel de Acha é atravessado pela EN233, que se constitui como eixo estruturante do sistema de acessibilidade e mobilidade, correspondendo ao eixo viário com maior tráfego viário. Este eixo segrega o núcleo urbano em duas zonas com características distintas, um núcleo antigo onde a circulação interna apresenta maiores dificuldades, em oposição a uma área de expansão com arruamentos largos, onde a circulação viária e pedonal é mais fácil. A EN233 cria alguns constrangimentos à coesão territorial do aglomerado urbano, às vivências urbanas e à circulação pedonal.



Figura 17. EN233, São Miguel de Acha  
Fonte: SPI, 2016

### Morfologia urbana

O aglomerado de São Miguel de Acha é composto por tipos de ocupação urbana distintos, separados pela EN 233, como já referido: o núcleo central/ núcleo antigo, localizado a noroeste e as suas áreas de expansão.

A zona a noroeste abrange o núcleo histórico, sendo a mais antiga, de malha irregular e mais compacta, composta por ruas estreitas e tortuosas, ladeadas pelas habitações. É nesta zona que se tem verificado um esvaziamento populacional e funcional mais significativo, onde sobressaem diversos edifícios devolutos e em mau estado de conservação.



Figura 18. Núcleo histórico de São Miguel de Acha – Edifícios em ruína  
Fonte: SPI, 2016

A zona de expansão, a sudeste, fica localizada numa encosta de declive ligeiro, baseando-se numa malha geométrica regrada. Assenta num modelo urbano mais recente de loteamentos, com arruamentos e espaços urbanos bem estruturados.



Figura 19. Bairro do Chão do Castanheiro  
Fonte: SPI, 2015



### Espaço público

No que diz respeito ao espaço público, no núcleo mais antigo de São Miguel de Acha os arruamentos são, predominantemente, estreitos e o espaço canal é de uso partilhado pelo peão e automóvel. No interior da malha compacta destacam-se alguns pequenos largos, subaproveitados, que têm como principais funções o estacionamento e circulação viária.

Associados à EN233 localizam-se alguns espaços abertos, onde se concentra a população, sendo identificados como os principais espaços públicos de referência do aglomerado. Destaca-se o pequeno largo situado junto à Capela de Nossa Senhora do Miradouro, com árvores, canteiros e bancos de pedra, assim como o espaço aberto definido pelo cruzamento entre a Rua da Praça e a EN233. Na zona poente do aglomerado, importa referir o largo de Santo António, onde se localiza uma fonte com nascente própria, espaço amplo e triangular, um dos pontos de entrada do aglomerado.

Destaca-se, também, a existência de um Parque Infantil, na entrada do Bairro Chão do Castanheiro, associado a um pequeno espaço aberto com pavimento em calçada com canteiros, árvores e bancos.



Figura 20. Parque Infantil localizado no Bairro Chão do Castanheiro  
Fonte: SPI, 2016

### Equipamentos

Na zona mais antiga, a poente, no antigo cruzamento dos eixos de chegada, está localizada a Igreja Matriz. Nas suas proximidades localizam-se o centro de Dia, a Farmácia e a Capela de Nossa Senhora do Miradouro.

Na zona nascente é possível encontrar o Parque Infantil, o Recinto de Festas, a Junta de Freguesia, a Extensão do Centro de Saúde e o Polidesportivo. Mais a sul, na EN 233, localiza-se o Jardim de Infância. No extremo sul da povoação localiza-se o cemitério.

### Património

No aglomerado de São Miguel de Acha não se localizam imóveis classificados enquanto Património Arquitetónico, de âmbito nacional. Existem, contudo, elementos que testemunham a história e cultura deste povoado, destacando-se a Igreja Matriz de São Miguel de Acha, datada do séc XVIII, a Capela de Nossa Senhora do Miradouro, localizada junto à EN233, a Capela de São Pedro e a Capela de São Sebastião.

O aglomerado de São Miguel de Acha encontra-se identificado, nos documentos de caracterização do processo de revisão do PDM, como “Conjunto com Interesse”, correspondendo ao conjunto de imóveis do núcleo antigo de São Miguel de Acha. Este conjunto edificado reveste-se de importância patrimonial ao concentrar bons exemplos de arquitetura tradicional e popular.

Na freguesia de São Miguel de Acha, em torno da ARU delimitada, existem ainda diversos elementos patrimoniais de destaque, nomeadamente património arqueológico com interesse, destacando-se: uma *villa* romana na Terra do Negro; um Dólmen da época do Neocalcolítico em São Gens; um povoado da Idade do Bronze/Médio ou Inícios da Idade do Ferro em Picada; um lagar de período indeterminado na Quinta da Leitoa; uma Estação de Ar Livre do período romano em Uchas; seis achados isolados da época romana em Chão do Carvalhal, Quinta de São Bartolomeu, Chão do Castanheiro, Alto da Saposa e em Tapada do Monteiro; um achado isolado do período do Neocalcolítico em São Miguel d'Acha; vestígios diversos dos períodos romano/neocalcolítico e um vestígio indeterminado da época romana em Quinta do Rico.

### 3.2 Delimitação territorial da ARU

A ARU proposta para São Miguel de Acha abrange uma superfície de 40 hectares.

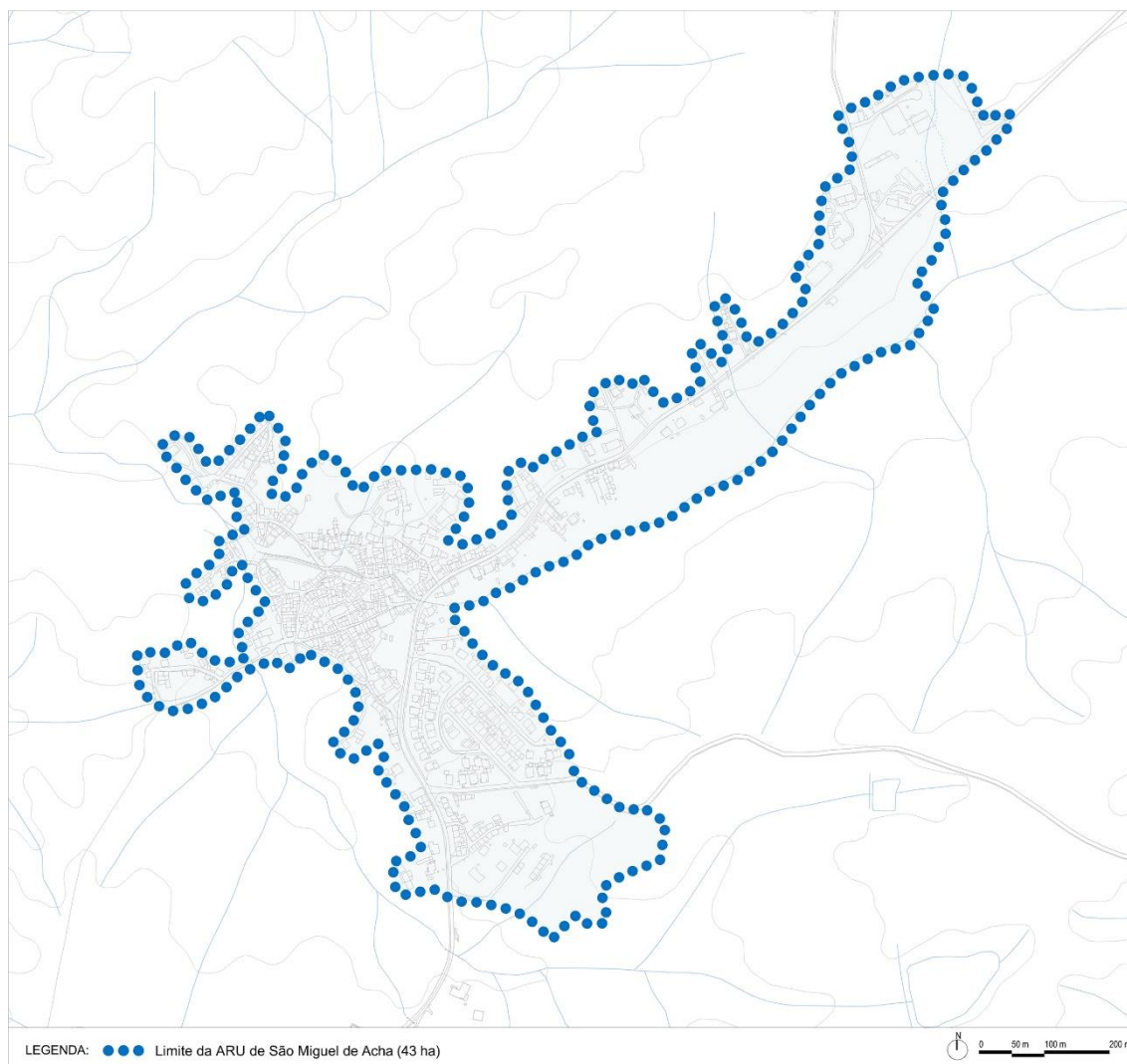


Figura 21. Delimitação da ARU de São Miguel de Acha

Fonte: SPI, 2016

A delimitação da ARU de São Miguel de Acha assenta numa abordagem abrangente do território de estudo, que visa criar as condições de viabilidade de uma intervenção de reabilitação urbana integrada que aprofunde e consolide as relações físicas e funcionais deste território. O equilíbrio compositivo na formalização da ARU visa assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar produza não só efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território. A intenção é criar condições para o desenvolvimento, no futuro, de uma



operação de reabilitação urbana capaz, à sua escala, de conferir sustentabilidade ao processo de reabilitação e revitalização urbana do aglomerado urbano.

Integram, assim, a Área de Reabilitação Urbana de São Miguel de Acha:

- O núcleo histórico, onde se concentram diversos edifícios degradados e onde o espaço público se encontra, por vezes, desqualificado;
- Os elementos singulares do património histórico e cultural, reforçando a identidade da localidade, onde se destaca o edifício setecentista da antiga Câmara e os solares e casas senhoriais construídas entre o século XVII e o século XX;
- Os núcleos habitacionais onde existem necessidades de reabilitação e qualificação do tecido edificado e do espaço público, como é o caso do Bairro de S. Sebastião, do Bairro Chão do Castanheiro e do Bairro Novo;
- Os principais elementos estruturantes da malha urbana da povoação, nomeadamente os eixos viários estruturantes que contribuem para a imagem urbana e que condicionam a coesão territorial do aglomerado (como é o caso, por exemplo, do troço da EN233 e do eixo urbano formado pela Rua do Rossio, a Rua de São Pedro e a Rua direita);
- Algumas das áreas de potencial expansão urbana e espaços vazios intersticiais, de dimensão relevante, de forma a enquadrar a futura colmatação urbana e a criar as condições para uma integração harmoniosa das novas ocupações e funções com o espaço urbano consolidado e reabilitado.

A inclusão dos elementos enunciados permite criar o equilíbrio necessário e fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que, pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social deste território. As figuras seguintes ilustram a delimitação cartográfica precisa da proposta da ARU de São Miguel de Acha, cujas plantas se apresentam em anexo.

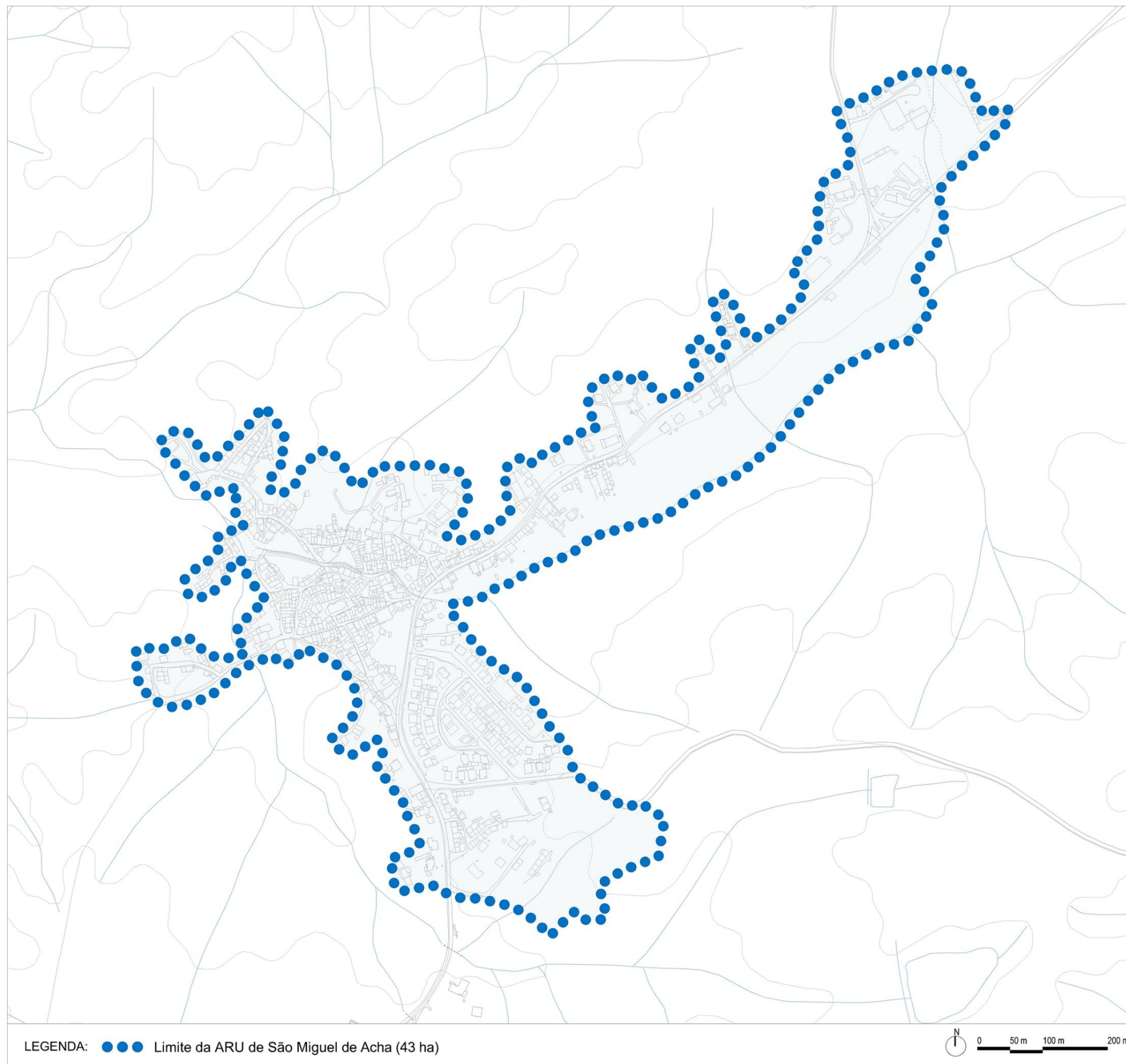


Figura. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel de Acha em base cartográfica  
Fonte: SPI, 2016



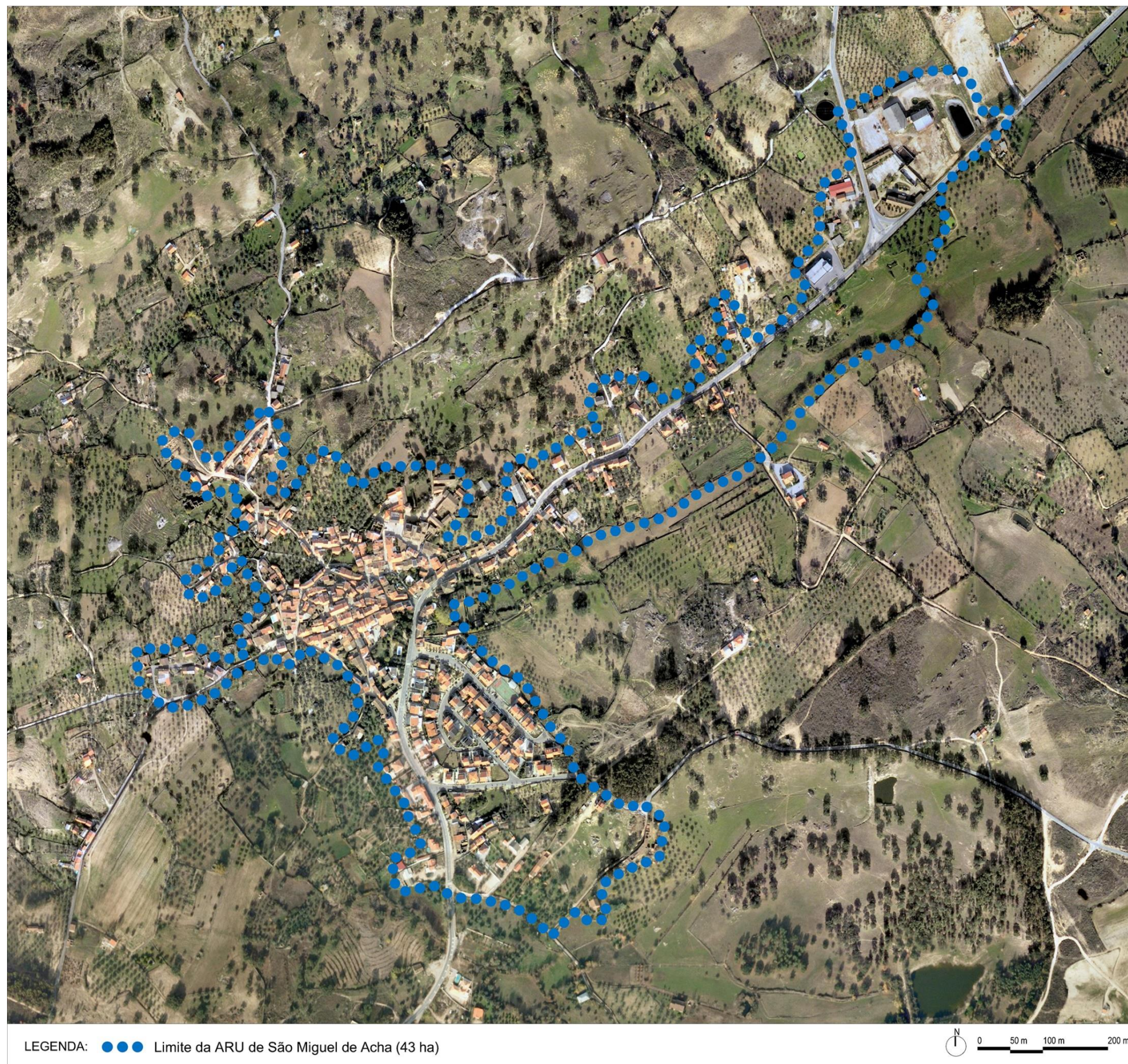


Figura 22. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel de Acha em ortofotomapa  
Fonte: SPI, 2016



### 3.3 Objetivos estratégicos

O objetivo central da constituição da ARU de São Miguel de Acha foca-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se com esta operação promover a requalificação global do espaço urbano, estabelecendo elevados padrões urbanos para o conjunto do aglomerado, de forma a gerar um território mais atrativo.

Para tal, é necessário delinear objetivos claros, que se constituam como a base orientadora para a definição da estratégia integrada de reabilitação urbana da ARU. Enquadrados nas estratégias estabelecidas pelo Município podem, desde já, identificar-se os seguintes objetivos:

- **Objetivo 1 | Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado e dos espaços públicos desqualificados**

No interior da ARU existem diversos espaços urbanos que se destacam pela presença de edificado degradado e de espaços públicos desqualificados ou subaproveitados, como é o caso do núcleo histórico, do bairro de S. Sebastião, do bairro Chão do Castanheiro e do bairro Novo. Neste contexto, considera-se fundamental estimular e apoiar a intervenção, física e funcional, ao nível do edificado e do espaço público, fomentando parcerias com as instituições particulares e os privados.

- **Objetivo 2 | Assegurar uma maior articulação entre os diferentes núcleos do aglomerado**

Importa assegurar uma maior articulação entre os diversos núcleos funcionais da povoação, reforçando as relações físicas e as lógicas de complementaridade funcional no interior do tecido urbano;

- **Objetivo 3 | Preservar e valorizar os elementos patrimoniais**

A povoação de São Miguel de Acha possui um conjunto de elementos patrimoniais, que integram a sua história e cultura, sendo importante a sua preservação e valorização, consolidando a identidade do aglomerado urbano. As medidas de preservação e valorização do património cultural (material e imaterial) deverão ser acompanhadas de uma aposta na requalificação do espaço público.

#### ■ Objetivo 4 | Melhorar e incrementar as soluções de mobilidade urbana

Cientes da importância que a mobilidade tem na qualidade de vida urbana, considera-se, também, como um dos desígnios da intervenção na ARU a melhoria da mobilidade e da acessibilidade de pessoas e bens, tendo como um dos principais focos a definição e implementação de medidas direcionadas para a população com mobilidade reduzida.

#### ■ Objetivo 5 | Reforçar o equilíbrio ecológico e ambiental

Para o desenvolvimento sustentável de São Miguel de Acha, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica da povoação e o seu equilíbrio ecológico. Para tal, é de grande importância reforçar a aproximação do meio natural envolvente ao tecido urbano da vila, através do reforço e valorização de espaços verdes no interior da malha urbana. Por outro lado, é relevante promover iniciativas que contribuam para uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado e para a reabilitação das infraestruturas urbanas.



Figura 23. Rua do Cais, São Miguel de Acha  
Fonte: SPI, 2016

### 3.4 Caraterização e diagnóstico

A ARU de São Miguel de Acha integra o tecido urbano antigo da povoação e as zonas de expansão urbana localizadas em torno do núcleo histórico. Devido às especificidades das diferentes áreas que compõem a ARU delimitou-se e enquadrou-se numa breve caracterização cinco áreas que encerram em si realidades diversas. São elas:

- UT1 – Núcleo histórico;
- UT2 – Bairro de S. Sebastião
- UT 3 – Bairro Chão do Castanheiro
- UT 4 – Bairro Novo
- UT5 – Envolvente à EN 233

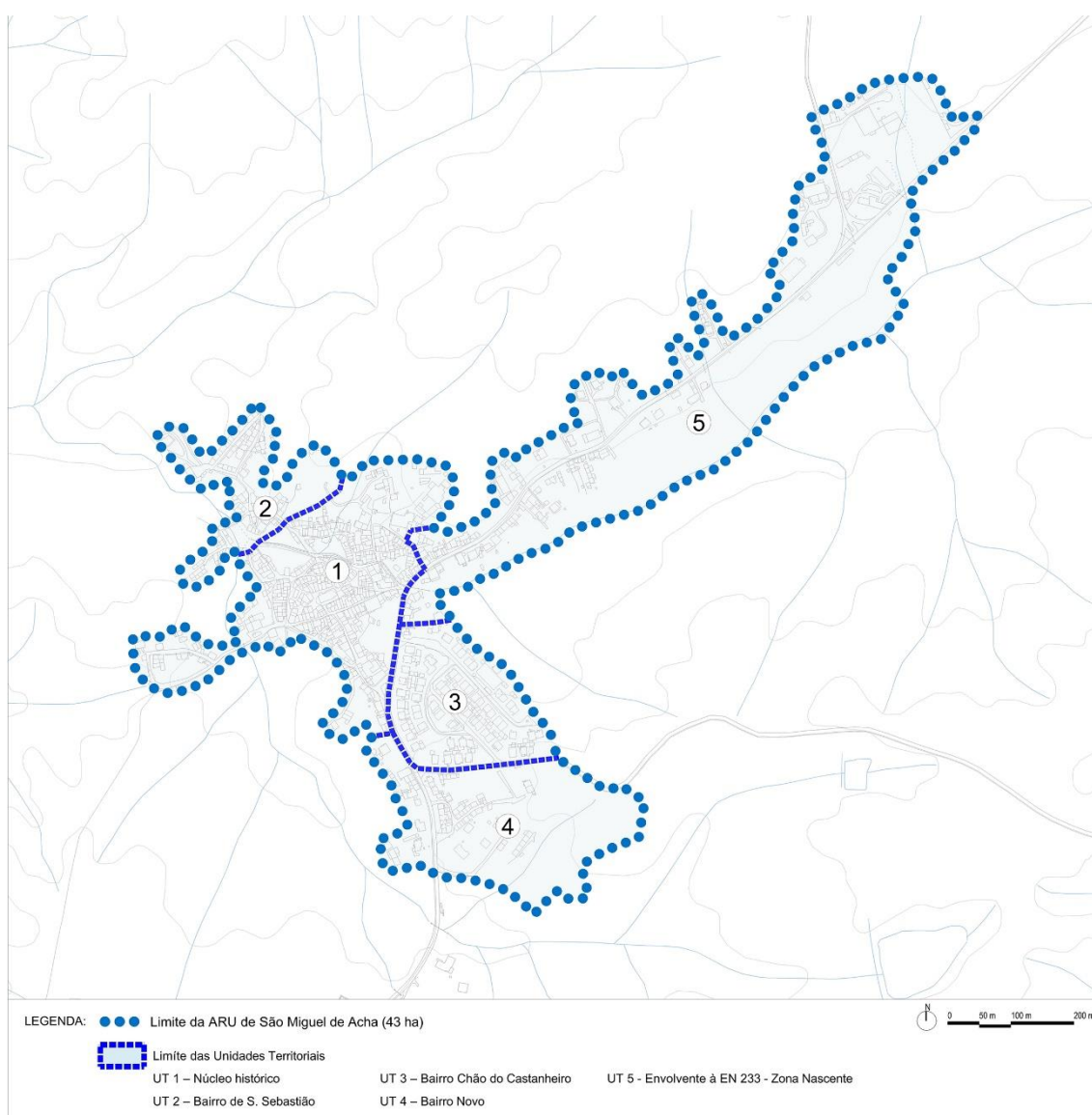
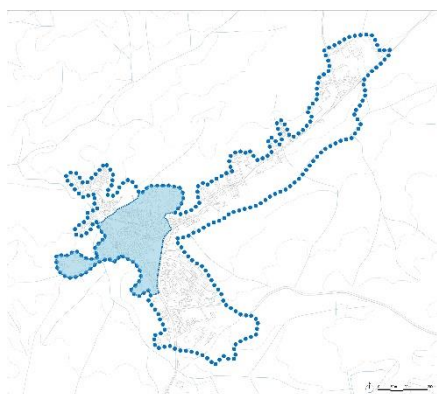


Figura 24. Identificação das Unidades Territoriais de Caraterização (UT)  
Fonte: SPI, 2016



## UT1 – Núcleo histórico



Fonte: SPI, 2016

A ponte da EN 233 localiza-se o centro histórico de São Miguel de Acha. Trata-se da área mais antiga do aglomerado, que cresceu à volta de uma ermida onde se situa, atualmente, a Igreja Matriz. Com malha irregular e mais compacta, este núcleo é composto por ruas estreitas e tortuosas, com pavimentos em paralelos de granito, sendo o espaço canal de uso partilhado entre o peão e automóvel.

A malha urbana integra o edificado mais antigo e tradicional, predominantemente de 2 pisos. Esta geometria irregular traduz-se numa rede intrincada de arruamentos, de dimensões reduzidas, que condiciona a mobilidade interna.

No núcleo histórico e tradicional encontram-se diversos edifícios em mau estado de conservação ou em ruína, que contribuem negativamente para uma imagem urbana do conjunto edificado. É nesta zona que se tem verificado um esvaziamento populacional e funcional mais significativo.

No antigo cruzamento dos eixos de acesso e distribuição do aglomerado (Rua Pequena, Rua do Menino de Deus e Rua das Lajes) está localizada a Igreja Matriz. Nas suas proximidades encontra-se a Casa Cultural. No extremo norte do aglomerado localiza-se o Centro de Dia. A este desta unidade, encontram-se uma farmácia e a Capela de Nossa Senhora do Miradouro. Destaca-se ainda a existência de uma unidade hoteleira de turismo rural, a Casa de Acha.

Nesta unidade destaca-se o espaço público de estadia e lazer localizado junto à Capela de Nossa Senhora do Miradouro e o espaço aberto estabelecido pelo entroncamento da Rua da Praça com a EN 233. Destaca-se, ainda, o eixo pedonal definido pela Rua do Cais, em pavimento diferenciado, que permite a ligação da EN233 ao interior do aglomerado, contudo se encontra subaproveitado e

desqualificado (mau estado de conservação e sinalização escassa).

## UT 2 – Bairro de São Sebastião



Fonte: SPI, 2016

O bairro de São Sebastião localiza-se a poente do núcleo histórico e corresponde a uma zona, predominantemente, habitacional de características mais rurais. Esta zona é composta por ruas estreitas e tortuosas, por vezes, ladeadas por muros de pedra. Os pavimentos são compostos por paralelos de granito, sendo o espaço canal de uso partilhado entre o peão e automóvel. Distingue-se do núcleo histórico pelo menor nível de consolidação da malha edificada, incorporando parcelas de terrenos agrícolas.

O edificado tem, predominantemente, 1 e 2 pisos, sendo evidente a concentração de edificações em torno da Capela de São Sebastião e da rua das Lajes. No extremo norte deste núcleo, existe um conjunto habitacional isolado do aglomerado, com delimitação triangular. É composto maioritariamente por edificações em banda de 1 piso, em mau estado de conservação.

Nesta unidade não existem equipamentos públicos, embora seja de referir a existência de uma unidade hoteleira de turismo rural, a Casa Bem Haja. Destaca-se como espaço público de estadia e lazer o largo que rodeia a pequena capela de São Sebastião, na Rua das Lajes. Esta área não possui estruturas de apoio/ mobiliário urbano, que incentivem a sua apropriação por parte da população.

### UT 3 – Bairro do Chão do Castanheiro



Fonte: SPI, 2016

A sudeste do aglomerado, segregado do núcleo histórico pela EN 233, encontra-se a zona de expansão mais recente da povoação, baseada numa malha geométrica regrada. Corresponde ao Bairro Chão do Castanheiro, assentando num modelo urbano mais recente de loteamentos, com arruamentos e espaços urbanos bem estruturados. Os arruamentos urbanos são planos, com pavimento em betuminoso e passeios de ambos os lados da via, por vezes, estreitos.

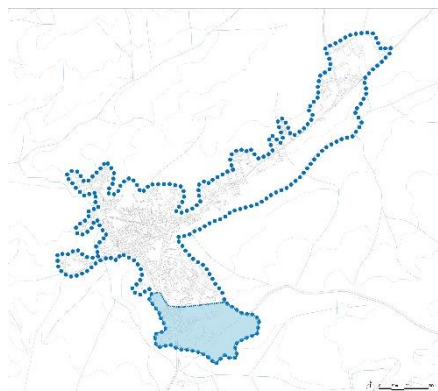
Esta expansão planeada da povoação, alicerçada pela EN 233, é composta por uma malha urbana regular, formada por grandes quarteirões e vias de maior dimensão, sendo predominante no espaço dedicados à circulação e estacionamento automóvel. Constituída principalmente por moradias unifamiliares com logradouro e garagem, estas estão implantadas em pequenos lotes, de tipologias diversas de 2 ou mais pisos, em bom estado de conservação.

Nesta zona é possível encontrar os equipamentos públicos de construção mais recente, nomeadamente um Parque Infantil, o Recinto de Festas, a Junta de Freguesia, a Extensão do Centro de Saúde e o Polidesportivo.

Relativamente a espaços públicos de referência, nesta unidade destaca-se o Parque Infantil localizado à entrada do bairro, próximo da Junta de Freguesia. Trata-se de uma área com pavimento em calçada, com mobiliário urbano e arborização, encontrando-se em bom estado de conservação. Neste núcleo destaca-se ainda uma pequena área verde que rodeia a Junta de Freguesia, com canteiros e palmeiras.



## UT 4 – Bairro Novo



Fonte: SPI, 2016

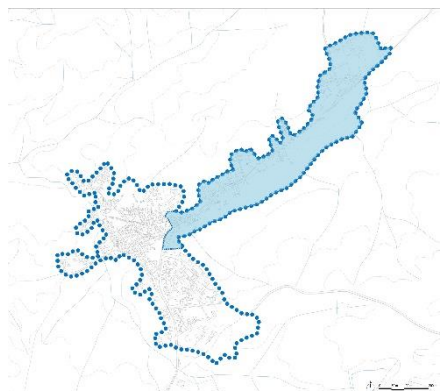
No extremo sul do aglomerado, ao longo da EN 233, encontra-se um pequeno núcleo com características distintas das unidades identificadas anteriormente, denominado de Bairro Novo. Esta zona residencial é composta por cerca de 3 pequenos arruamentos que compõem uma malha urbana compacta e irregular, reveladora da sua antiguidade. Estes arruamentos são estreitos, com pavimentos em paralelos de granito, sendo o espaço canal de uso partilhado entre o peão e automóvel.

A malha urbana integra o edificado antigo e tradicional, predominantemente de 2 pisos, coexistindo habitações em bom estado de conservação com edificado em mau estado.

A sul do bairro, na EN 233, é possível encontrar o Jardim de Infância, um grande edifício rodeado por uma área verde arborizada, rodeada por muros.

Neste núcleo não sobressaem espaços públicos de referência para estadia e usufruto da população.

## UT 5 – Envolvente à EN 233



Fonte: SPI, 2016

A nascente da povoação, as edificações concentram-se linearmente ao longo da Estrada Nacional 233, sendo que o nível de ocupação edificada diminui à medida que nos afastamos do centro de São Miguel d'Acha para nascente.

A ocupação urbana é composta por edifícios, predominantemente habitacionais que intercalam com parcelas agrícolas (olivais, pastagens e pomares). Os edifícios consistem em moradias isoladas de 1 ou 2 pisos, a maioria com logradouro, coexistindo edifícios degradados/em ruínas (geralmente barracões agrícolas em abandono) com edifícios em bom estado de conservação.

O único arruamento, a Estrada Nacional 233, é asfaltado. Os passeios são em paralelos de granito, em ambos os lados da via, em alguns troços com reduzida dimensão, e ao mesmo nível da via (sem lancil).

Não existe qualquer equipamento público. Devido às características da ocupação, não se encontram formalizados espaços públicos de estadia e lazer de referência.



### Dados gerais da ARU de São Miguel de Acha

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação, por excesso, à área de intervenção da ARU de São Miguel de Acha, que abrange, neste caso, o lugar estatístico de São Miguel de Acha, correspondendo à totalidade das subsecções.

Assim, o conjunto de subsecções estatísticas que integram esta ARU, à data dos Censos de 2011, abrangia um total de 534 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 13 hab./ha. A ARU de São Miguel d'Acha engloba um conjunto de 541 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (98,3% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 545 alojamentos, dos quais 145 se encontravam vagos (Tabela 1).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

ARU	Superfície (ha)	Habitantes (Nº)	Densidade populacional (hab/ha)	Edifícios (Nº)	Alojamentos (Nº)	Alojamentos vagos (Nº)
São Miguel d'Acha	40	534	13	541	545	145

No centro urbano de São Miguel de Acha residiam, em 2011, 534 indivíduos, que representavam 5,5% do total de população concelhia. Verificou-se, assim, uma variação populacional de -17% face a 2001 (640 residentes).

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	População residente (2001)	População residente (2011)	Variação populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho de Idanha-a-Nova	11 659	9716	-16,6%
ARU de São Miguel de Acha	640	534	-16,5%

A maioria da população residente situava-se no grupo etário de 65 ou mais anos de idade (50%).

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		Mais de 65 anos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho de Idanha-a-Nova	846	9%	666	7%	4035	42%	4169	43%
ARU de São Miguel de Acha	25	5%	31	6%	213	40%	265	50%

O índice de envelhecimento é de 1060, aumentando 51% face a 2001, quando era 700, valores muito superiores ao valor médio do concelho (493).

Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Índice de envelhecimento (2001)	Índice de envelhecimento (2011)	Variação 2001 – 2011 (%)
Concelho de Idanha-a-Nova	459	493	7%
ARU de São Miguel de Acha	700	1060	51%

No mesmo ano, neste centro urbano, a taxa de desemprego era de 13% e a população empregada encontrava-se maioritariamente empregada no setor terciário (52,5%), estando 28,4% da população a trabalhar fora do município de residência.

Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa	População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	Nº	Nº	%	Nº	% da pop. empregada	Nº	% da pop. empregada	Nº	% da pop. empregada
Concelho de Idanha-a-Nova	4706	2583	54,8%	424	16,4%	454	17,6%	1705	66%
ARU de São Miguel de Acha	269	141	52,4 %	16	11,3 %	51	36,2 %	74	52,5 %

O tecido edificado é composto por um total de 541 edifícios clássicos, em 2011. O parque edificado caracterizava-se, ainda, pela idade antiga dos edifícios, que foram construídos predominantemente nos períodos entre 1971 e 1980 (111 edifícios, 21%) e entre 1981 e 1990 (98 edifícios, 18%).

Tabela 6. Data de construção dos edifícios.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho	727	6,3%	1482	12,7%	1599	13,7%	1527	13,1%	1681	14,4%	1816	15,6%	1492	12,8%	1306	11,2%
ARU de São Miguel de Acha	35	6%	58	11%	56	10%	87	16%	111	21%	98	18%	71	13%	25	5%

Neste centro urbano existia um total de 441 edifícios clássicos, sendo que todos se classificavam edifícios de 1 ou 2 alojamentos. Cerca de 92% destes edifícios têm 1 ou 2 pisos, não existindo edifícios com 5 ou mais pisos.

Tabela 7. Tipologias dos edifícios.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos		Edifícios clássicos construídos estruturalment e p/ possuir 3 ou mais alojamentos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho	11630	10978	94%	40	0%	10734	92%	891	8%	5	0%
ARU de São Miguel de Acha	441	441	100%	0	0%	405	92%	36	8%	0	0%

O parque edificado apresentava um forte cariz habitacional (98,3% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 312 alojamentos familiares dos quais 27% se encontravam vagos (em 2001 eram apenas 1%).

Tabela 8. Tipologias de alojamentos.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos	Alojamentos familiares de residência habitual		Alojamentos familiares vagos	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Concelho	11824	4340	37%	1127	10%
ARU de São Miguel de Acha	312	95	30%	18	27%

Seguidamente apresenta-se um breve e sintético diagnóstico da área de intervenção, apresentado num conjunto de pontos fortes e pontos fracos:

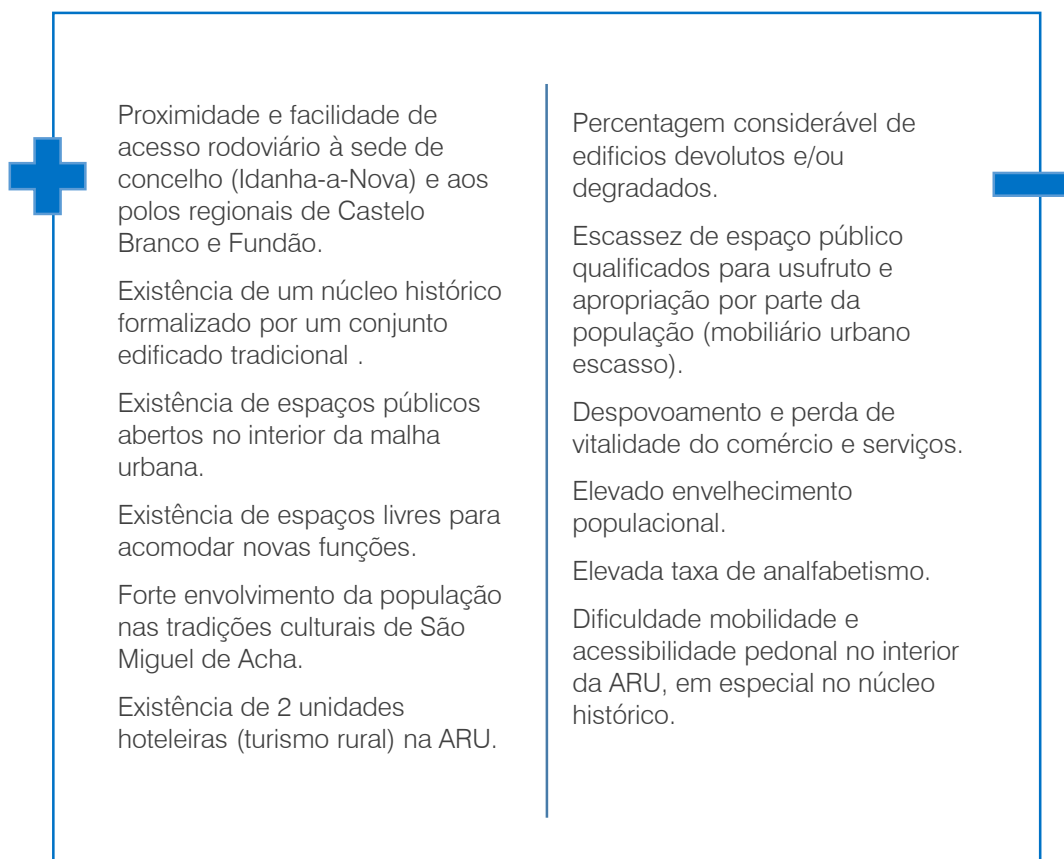


Figura 25. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.

Fonte: SPI

Este breve diagnóstico não substitui uma análise mais aprofundada a desenvolver numa fase posterior, que permitirá fundamentar com rigor o conjunto de opções, iniciativas e ações a desenvolver no âmbito do PERU.

## 4 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

### 4.1 Benefícios fiscais

#### 4.1.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais<sup>20</sup> (EBF). Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

#### IMI - Imposto municipal sobre imóveis

**Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação.**

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

#### IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

**Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.**

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

<sup>20</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na atual redação:  
[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/bf71.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm)

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na ARU de São Miguel de Acha, os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de São Miguel de Acha e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (eventualmente prorrogável por mais 5 anos).
- Isenção do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, localizado na ARU de São Miguel de Acha.

A aprovação destes benefícios está dependente de deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, tendo por base a proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

#### 4.1.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU de São Miguel de Acha confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

O conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no EBF visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:



### IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

*Informação adicional: Código do IVA*

### IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF*

**IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário**

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

*Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF*

#### 4.1.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão das isenções de IMI e IMT, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

- a) 'Ações de Reabilitação' – As intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.
- b) 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Idanha-a-Nova é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

Seguidamente especifica-se os procedimentos para reconhecimento das isenções:

*Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de São Miguel de Acha e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.*

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (D.L. n.º 118/2013, de 20 de Agosto), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

*Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situado em áreas de reabilitação urbana aprovadas e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente*

*iniciadas a partir da data de aprovação da ARU de São Miguel de Acha e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.*

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

## 4.2 Outros estímulos à reabilitação urbana

### 4.2.1 Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

#### Regime Excecional da Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitem os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

#### Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares.

#### Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. O IFRRU 2020 ainda não se encontra regulamentado.

#### 4.2.2 Potenciais medidas a adotar pelo Município

É opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização das

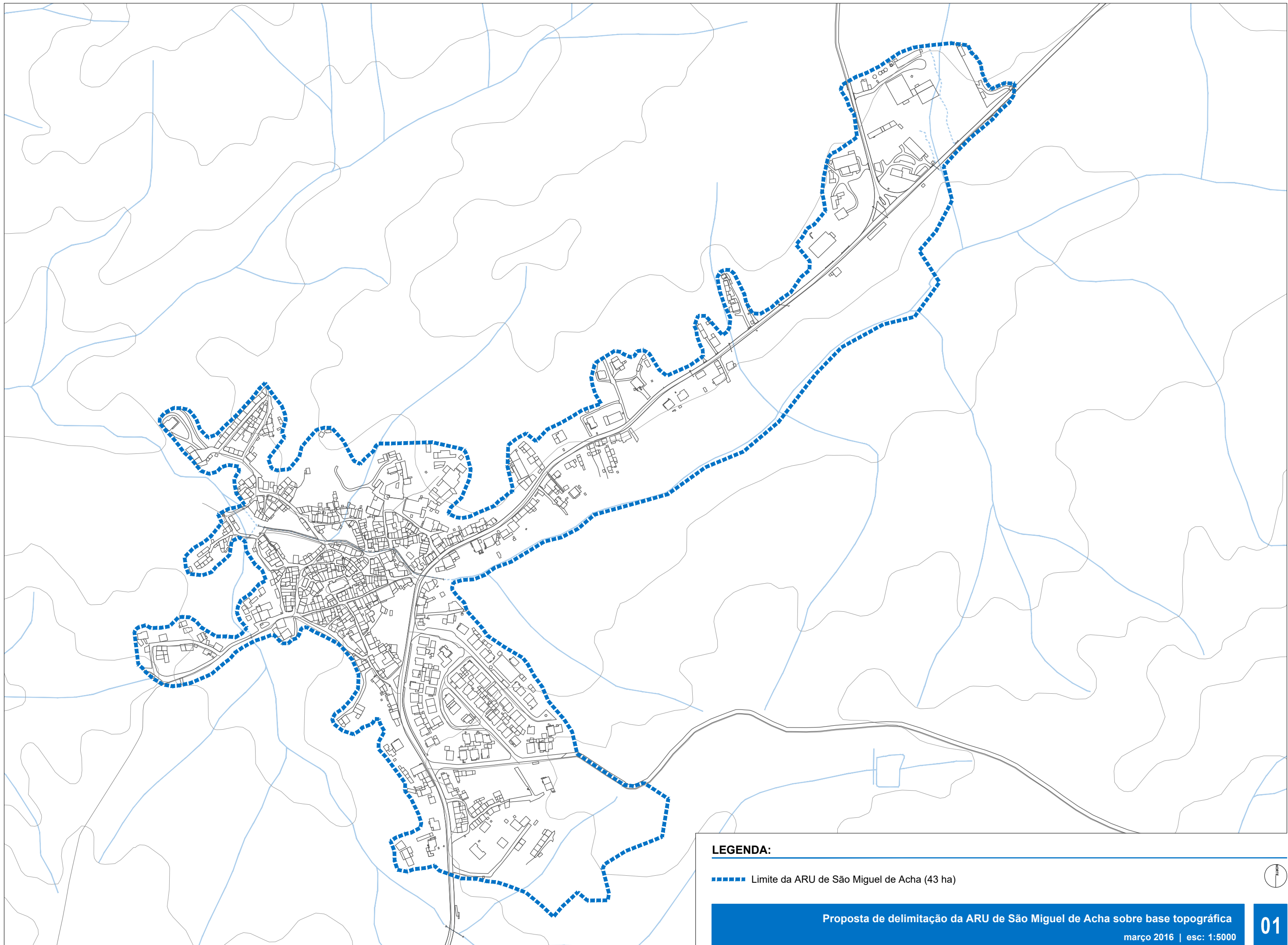
operações de reabilitação urbana, através do respetivo instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação das ARU.

Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município de São Miguel de Acha:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.



ANEXOS



**LEGENDA:**

----- Limite da ARU de São Miguel de Acha (43 ha)

Proposta de delimitação da ARU de São Miguel de Acha sobre base topográfica

março 2016 | esc: 1:5000







**LEGENDA:**

----- Limite da ARU de São Miguel de Acha (43 ha)





